

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1e ronde

Gemeente Ede

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1: 1.000

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016- 1e ronde

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1.1. Begrenzing van het plan	4
1.2. Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving en beleidskader	6
2.1. Planmethodiek	6
2.2. Beleidskader	6
3. Onderzoek en randvoorwaarden	7
3.1. Inleiding	7
3.2. Onderbouwing op perceelsniveau	7
3.2.1. Bennekom, Bennekomsekade 3 - 5 en Bennekomsekade 6	8
3.2.2. Bennekom, Bennekomsekade 6 en Bennekomsekade 3-5	19
3.2.3. Bennekom, Dijkgraaf 1 - 1a	25
3.2.4. Bennekom, Rijnsteeg 15	29
3.2.5. Ede, Broeksteeg ong – achter Lunterseweg 53	45
3.2.6. Ede, Fransesteeg 14	52
3.2.7. Ede, Kade 15 - 15a	57
3.2.8. Ede, Lunterseweg 57	61
3.2.9. Ede, Spitsbergenweg 1b	67
3.2.10. Ede, Zecksteeg 1a	73
3.2.11. Ede, Zuiderkade 38	82
3.2.12. Harskamp, Blaakweg 12a en 12-1	96
3.2.13. Harskamp, Boerderijweg 2	111
3.2.14. Harskamp, Kostverlorensteeg 31	115
3.2.15. Harskamp, Laarweg 19	119
3.2.16. Lunteren, Barneveldseweg 28	127
3.2.17. Lunteren, Broekdijk ongenummerd – tegenover nummer 6	136
3.2.18. Lunteren, Hessenweg 126	140
3.2.19. Lunteren, Kruisbeekweg 12	155
3.2.20. Lunteren, Kruisbeekweg 13	164
3.2.21. Lunteren, Mijllerweg 24	168
3.2.22. Lunteren, Nederwoudseweg 11	172
3.2.23. Lunteren, Nederwoudseweg 50	181
3.2.24. Lunteren, Overwoudseweg 3	195
3.2.25. Lunteren, Veenstraat 2	199
3.2.26. Lunteren, Zwetselaarseweg 7	204
3.2.27. Lunteren, Zwetselaarseweg 8	211
3.2.28. Otterlo, Apeldoornseweg 59 - 61	214
3.2.29. Wekerom, Hoeverweg 4	228
3.2.30. Wekerom, Koperensteeg 25	236
4. Juridische planbeschrijving	243
4.1. Inleiding	243
4.2. Bestemmingsplanregels	243
4.2.1. Inleidende bepalingen	243
4.2.2. Bestemmingsbepalingen	244
4.2.3. Algemene regels	246
4.2.3.1. Algemene bouwregels	246
4.2.3.2. Algemene wijzigingsbevoegdheid	247
4.2.4. Overgangs- en slotbepalingen	248
5. Vooroverleg en zienswijzen	249
5.1. Inleiding	249
5.2. Vooroverleg	249
5.3. Zienswijzen	249
6. Handhaving	250
6.1. Handhaving bestaat uit 3 fasen:	250
6.2. Handhavingprocedure:	250

Inleiding

1.1. Begrenzing van het plan

In het onderhavige bestemmingsplan worden de navolgende percelen gewijzigd.

Bennekom, Bennekomsekade 3-5 en Bennekomsekade 6
Bennekom, Bennekomsekade 6 en Bennekomsekade 3-5
Bennekom, Dijkgraaf 1 - 1a
Bennekom, Rijnsteeg 15

Ede, Broeksteeg ongenummerd – achter Lunterseweg 53 – 55
Ede, Fransesteeg 14
Ede, Kade 15 – 15a
Ede, Lunterseweg 57
Ede, Spitsbergenweg 1b
Ede, Zecksteeg 1a
Ede, Zuiderkade 38

Harskamp, Blaakweg 12a
Harskamp, Boerderijweg 2
Harskamp, Kostverlorensteeg 31
Harskamp, Laarweg 19

Lunteren, Barneveldseweg 28
Lunteren, Broekdijk ongenummerd – tegenover nummer 6
Lunteren, Hessenweg 126
Lunteren, Kruisbeekweg 12
Lunteren, Kruisbeekweg 13
Lunteren, Mijlerweg 24
Lunteren, Nederwoudseweg 11
Lunteren, Nederwoudseweg 50
Lunteren, Overwoudseweg 50
Lunteren, Veenstraat 2
Lunteren, Zwetselaarseweg 7
Lunteren, Zwetselaarseweg 8

Otterlo, Apeldoornseweg 59 - 61

Wekerom, Hoeverweg 4
Wekerom, Koperensteeg 25

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek. Verder wordt in hoofdstuk 2 verwezen naar het beleidskader. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 6 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving en beleidskader

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit planregels met een bijbehorende verbeelding en een toelichting. De regels beschrijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Vanwege de recente vaststelling van het laatstgenoemde plan, wordt voor de beschrijving van het beleid zoveel mogelijk verwezen naar het plan van 2012.

2.2. Beleidskader

De ruimtelijke ordening wordt gestuurd door diverse beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau. De bestemmingsplanwijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn hieraan getoetst. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 recent is vastgesteld met een uitvoerige beschrijving van de relevante beleidskaders, wordt korthedshalve verwezen naar het laatstgenoemde bestemmingsplan.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. Het gaat om een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Alleen de in paragraaf 3.2. beschreven percelen worden in dit bestemmingsplan gewijzigd. Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

3.2. Onderbouwing op perceelsniveau

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van 31 percelen aangepast. In dit hoofdstuk wordt per locatie een onderbouwing gegeven voor de planologische wijziging. Daarbij wordt eerst per locatie een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Indien van toepassing worden vervolgens de diverse aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

3.2.1. Bennekom, Bennekomsekade 3 - 5 en Bennekomsekade 6

Aanleiding en Achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de percelen Bennekomsekade 3-5 en Bennekomsekade 6 te Bennekom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De percelen zijn gelegen tussen de Maanderdijk en de Kraatsweg op ca. 900 meter afstand tot de grens met de provincie Utrecht. Kadastraal staan de percelen bekend als Bennekom, sectie A, nrs. 606, 609, 621, 625 en 626 (Bennekomsekade 3 - 5) en Bennekom, sectie G, nr.18 (Bennekomsekade 6).



Figuur 1 Ligging percelen Bennekomsekade 3 - 5 en Bennekomsekade 6

Beide locaties hebben een agrarische bestemming. Aan de Bennekomsekade 3-5 is een middelgroot agrarisch bedrijf (A-M) toegestaan, aan de Bennekomsekade 6 is een groot agrarisch bedrijf (A-G) toegestaan. Aanvrager wil deze aanduidingen omwisselen, waardoor een deel van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van nr. 6 “verhuizen” naar het agrarische bedrijf op nummer 3 - 5.

Vanzelfsprekend wordt daarbij ook de omvang van de beide bouwvlakken verwisseld.

In artikel 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot’ gewijzigd kan worden in de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot’:

Art. 3.8.2 Naar agrarisch bedrijf groot

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot’ te wijzigen in de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot’, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;

- b. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- c. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak en bedraagt maximaal 1 ha;
- d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

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

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Bennekomsekade 3-5 in Bennekom de bestemming “Agrarisch (middelgroot bedrijf)”. Binnen het bouwvlak is er in totaal 4875 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Er zijn op dit moment geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het perceel ligt in het verweingsgebied.

Het perceel Bennekomsekade 6 in Bennekom heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch (groot bedrijf)”. Binnen het bouwvlak is er in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Er zijn in principe nog uitbreidingsmogelijkheden tot maximaal 6500 m² aan bedrijfsbebouwing. Het perceel ligt in het verweingsgebied.

Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn agrarische bedrijf aan de Bennekomsekade 3-5 graag uitbreiden omdat verdere schaalvergroting binnen de veehouderijsector noodzakelijk is om ook in de toekomst een volwaardige varkenshouderij te kunnen exploiteren. Op de huidige locatie ontbreken deze ontwikkelingsmogelijkheden omdat het bedrijf de maximale omvang voor een middelgroot agrarisch bedrijf al heeft bereikt.

Aan de Bennekomsekade 6 is een kleinschalige veehouderij gevestigd waar men de agrarische activiteiten aan het afbouwen is. Er is geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf. Op dit moment is er zo'n 1200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Conform de huidige bestemming zou men kunnen uitbreiden naar 6500 m², maar hiervan wil men geen gebruik maken.

Door het verwisselen van de aanduidingen aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot’ respectievelijk ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot’ met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen beide bedrijven zich toekomstbestendig uitbreiden.

Conclusie

Het perceel Bennekomsekade 3-5 te Bennekom krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en een passend bouwvlak van 1 hectare. Er kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor maximaal 6500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing.

Het perceel Bennekomsekade 6 te Bennekom krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf middelgroot' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en een passend bouwvlak van 0,8 hectare. Er kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor maximaal 4875 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Het gaat hier dus om de bouwmogelijkheden die verplaatst worden van de Bennekomsekade 3-5 Bennekom.

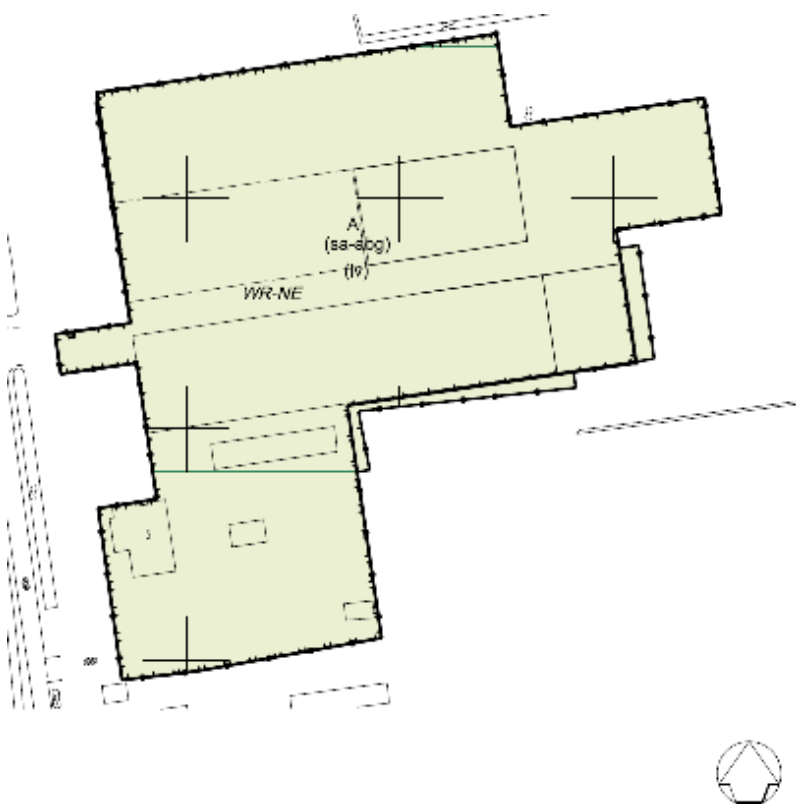
Door deze wijziging kunnen beide bedrijven zich op een toekomstbestendige wijze ontwikkelen. Er is geen sprake van extra bouw- of gebruiksmogelijkheden, het gaat enkel om het verwisselen van bestaande mogelijkheden. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Landschappelijke inpassing zal in het kader van een concreet uitbreidingsplan tijdens de vergunningsprocedure worden beoordeeld. Indien nodig zullen daarbij voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

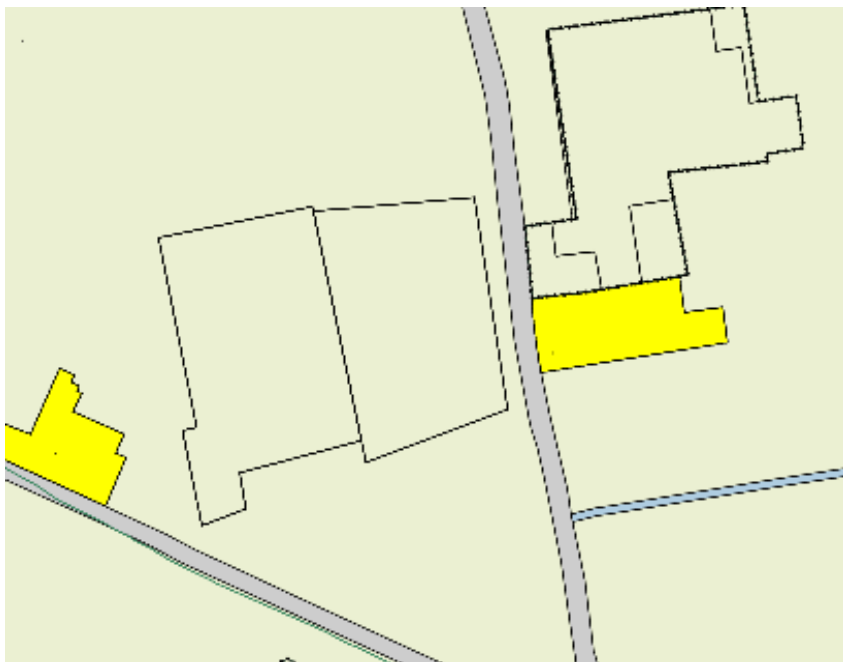
Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:



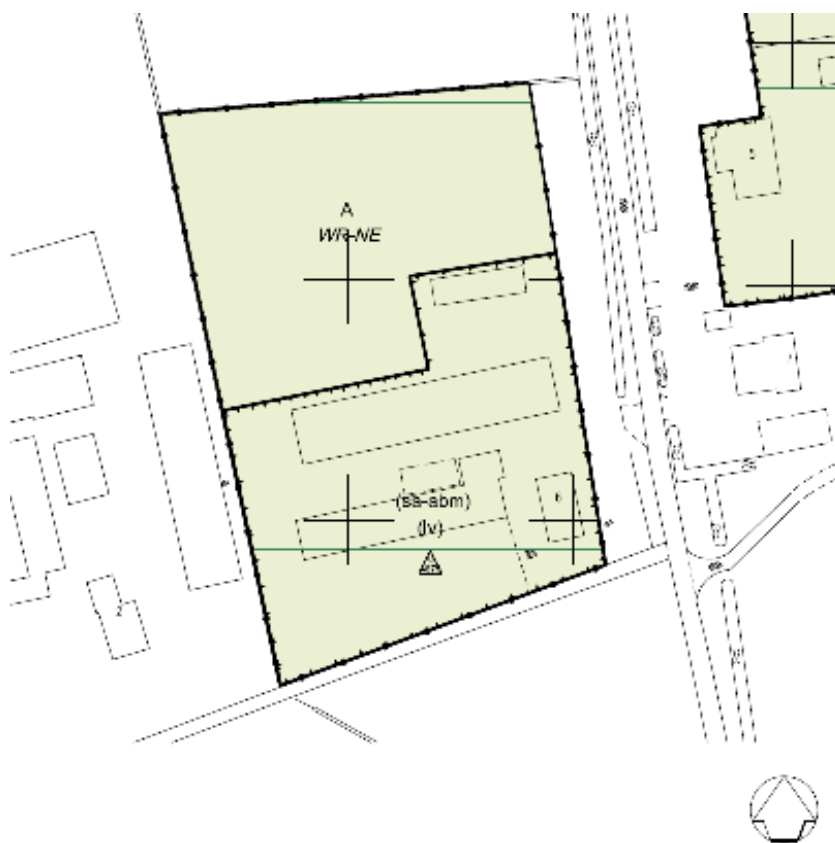
Figuur 2 Verbeelding huidige bestemmingsplan Bennekomsekade 3-5 Bennekom



Figuur 3 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan Bennekomsekade 3-5 Bennekom



Figuur 4 Verbeelding huidige bestemmingsplan Bennekomsekade 6 Bennekom



Figuur 5 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan Bennekomsekade 6 Bennekom

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' gewijzigd kan worden in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot':

Hoewel beide percelen niet in het landbouwonwikkelingsgebied zijn gelegen is bij de beoordeling van dit verzoek toch aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van deze bepaling. Feitelijk gaat het immers niet om het vergroten van een agrarisch bedrijf maar enkel om het omwisselen van twee bestaande aanduidingen waardoor geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

De gevraagde wijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

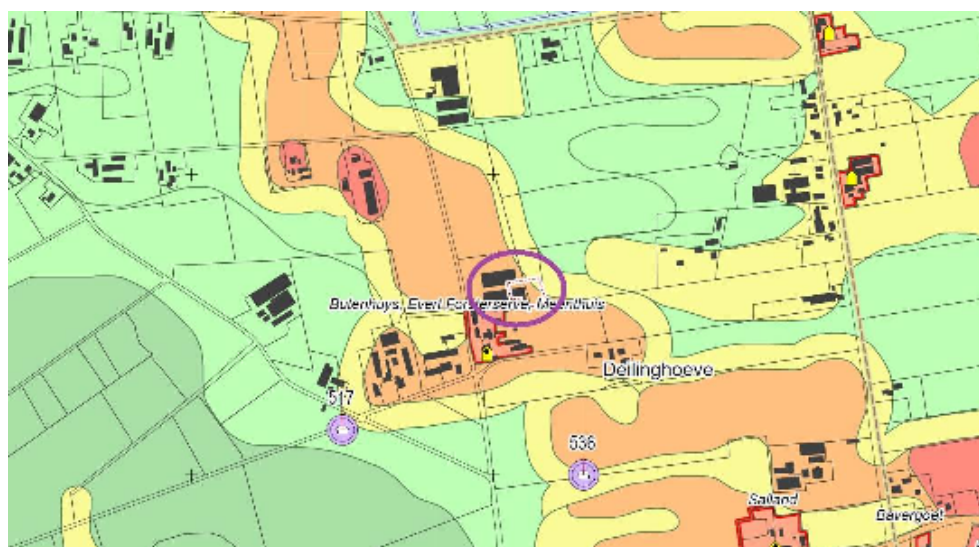
¹Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig,

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012). De rode en gele kleuren geven aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog en middelhoog is.

In een deel van het plangebied is in het kader van een eerdere bestemmingsplanwijziging in 2012 reeds een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd.²

Dit onderzoek heeft aangetoond, dat de bodem ter plaatse tot in de oorspronkelijke bodem verstoord is. Vermoedelijk is dit het gevolg van agrarische activiteiten die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden.



Figuur 6 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Hierdoor ontstaat ruimte om een bestaande stal uit te breiden met 445 m² en een nieuwe stal te realiseren met een omvang van 441 m².

archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. RAAP-rapport 2500. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

² Beckers, I.S.J., 2012: Bennekomsekade 5 te Bennekom (gemeente Ede). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 2969, Amersfoort.

Onderzoek in een deel van het plangebied heeft uitgewezen, dat het onderzochte gebied verstoord is. Het is, gezien de omvang van de agrarische activiteiten in het plangebied, aannemelijk dat deze verstoring zich uitstrekt tot het overige deel van de nieuwbouwlocatie.

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap, grenzend aan het veenontginningslandschap. Kenmerkend voor het erf is een goede inplant met streekeigen bomen en heesters. Onderstaand inrichtingsplan voldoet hier aan.



Figuur 7 Landschappelijk inpassing Bennekomsekade 3 - 5 te Bennekom

Het landschappelijke inpassingsplan wordt samen met de toelichting daarbij als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan gevoegd.

Natuur

Gebietsbescherminq

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland* (NNN). Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk* (GNN) en de *Groene Ontwikkelzone* (GO). Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen.

Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Veluwe' bedraagt ruim 500 meter. Gezien de aard, omvang en afstand tot het Natura 2000 gebied zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen uit te sluiten.

De planlocatie maakt evenmin deel uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De begrenzing van het GNN/GO verloopt ter plaatse nagenoeg hetzelfde als deze van het Natura 2000 gebied. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN), dat op een afstand van circa 300 meter gelegen is.

Conclusie

De beoogde uitbreiding aan de Bennekomsekade 3-5 moet via een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet getoetst worden door de provincie Gelderland. Verdere toetsing aan het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Conclusie provincie Gelderland

Op grond van het vorenstaande hebben wij gezien de passende beoordeling en de getroffen mitigerende maatregelen de zekerheid verkregen dat het project geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Nu tevens de belangen zoals vermeld in artikel 19 e sub c Nbw 1998 niet aan de orde zijn, kan de vergunning worden verleend.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De planlocatie bestaat uit grasland en verhard terrein. Voor de beoogde uitbreiding van het bouwblok en de realisatie van de nieuwe bebouwing hoeft geen beplanting verwijderd te worden of gebouwen gesloopt te worden. Derhalve worden geen beschermde soorten verwacht en worden er geen overtredingen van de Flora- en faunawet verwacht. Er is geen nadere toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien de aard van de planlocatie en de beoogde ontwikkelingen is geen nadere toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk. Aan de noodzakelijke omgevingsvergunning zullen voorwaarden worden verbonden t.a.v. de bescherming van broedvogels en overige flora en fauna. Wanneer deze maatregelen in acht worden genomen zijn er vanuit de flora- en faunawet geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2. Bennekom, Bennekomsekade 6 en Bennekomsekade 3-5.

Aanleiding en achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de percelen Bennekomsekade 6 en Bennekomsekade 3-5 te Bennekom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De percelen zijn gelegen tussen de Maanderdijk en de Kraatsweg op ca. 900 meter afstand tot de grens met de provincie Utrecht. Kadastraal staan de percelen bekend als Bennekom, sectie G, nr.18 (Bennekomsekade 6) en Bennekom, sectie A, nrs. 606, 609, 621, 625 en 626 (Bennekomsekade 3-5).



Figuur 8 Ligging perceel Bennekomsekade 6 en Bennekomsekade 3 - 5

Beide locaties hebben een agrarische bestemming. Aan de Bennekomsekade 3-5 is een middelgroot agrarisch bedrijf (A-M) toegestaan, aan de Bennekomsekade 6 is een groot agrarisch bedrijf (A-G) toegestaan. Aanvrager wil deze aanduidingen omwisselen, waardoor een deel van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van nr. 6 “verhuizen” naar het agrarische bedrijf op nummer 3-5.

Vanzelfsprekend wordt daarbij ook de omvang van de beide bouwvlakken verwisseld.

In artikel 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot’ gewijzigd kan worden in de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot’:

Art. 3.8.2 Naar agrarisch bedrijf groot

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- c. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak en bedraagt maximaal 1 ha;
- d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

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

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Bennekomsekade 6 in Bennekom de bestemming "Agrarisch (groot bedrijf)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Er zijn in principe nog uitbreidingsmogelijkheden tot maximaal 6500 m² aan bedrijfsbebouwing. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Het perceel Bennekomsekade 6 in Bennekom heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch (middelgroot bedrijf)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 4875 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Er zijn op dit moment geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn agrarische bedrijf graag uitbreiden omdat verdere schaalvergroting binnen de veehouderijsector noodzakelijk is om ook in de toekomst een volwaardige varkenshouderij te kunnen exploiteren. Op de huidige locatie ontbreken deze ontwikkelingsmogelijkheden omdat het bedrijf de maximale omvang voor een middelgroot agrarisch bedrijf al heeft bereikt.

Aan de Bennekomsekade 6 is een kleinschalige veehouderij gevestigd waar men de agrarische activiteiten aan het afbouwen is. Er is geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf. Op dit moment is er zo'n 1200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Conform de huidige bestemming zou men kunnen uitbreiden naar 6500 m², maar hiervan wil men geen gebruik maken.

Door het verwisselen van de aanduidingen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen beide bedrijven zich toekomstbestendig uitbreiden.

Conclusie

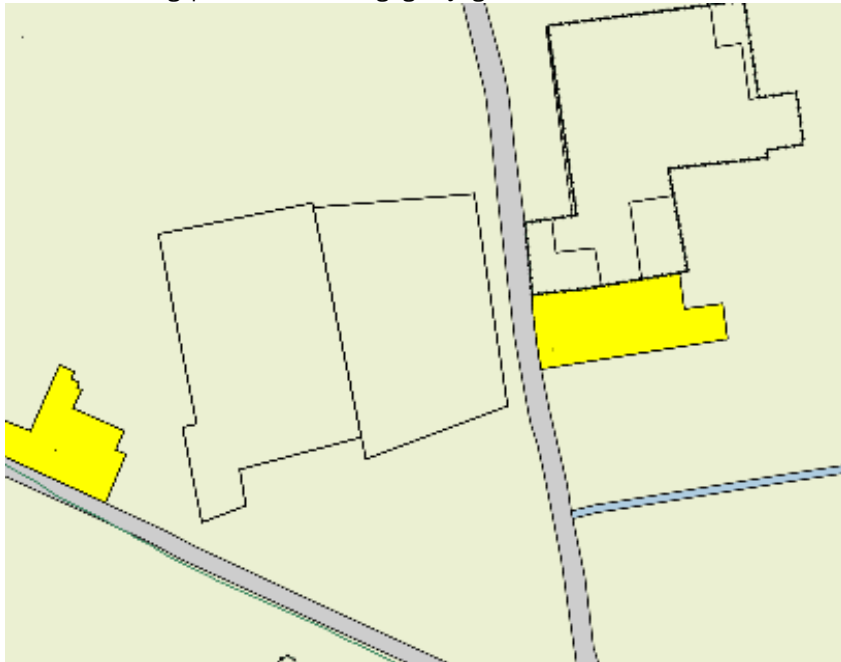
Het perceel Bennekomsekade 6 te Bennekom krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf middelgroot' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en een passend bouwvlak van 0,8 hectare. Er kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor maximaal 4875 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Het gaat hier dus om de bouwmogelijkheden die verplaatst worden van de Bennekomsekade 3-5 Bennekom.

Het perceel Bennekomsekade 3-5 te Bennekom krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en een passend bouwvlak van 1 hectare. Er kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor maximaal 6500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing.

Door deze wijziging kunnen beide bedrijven zich op een toekomstbestendige wijze ontwikkelen. Er is geen sprake van extra bouw- of gebruiksmogelijkheden, het gaat enkel om het verwisselen van bestaande mogelijkheden. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Landschappelijke inpassing zal in het kader van een concreet uitbreidingsplan tijdens de vergunningsprocedure worden beoordeeld. Indien nodig zullen daarbij voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

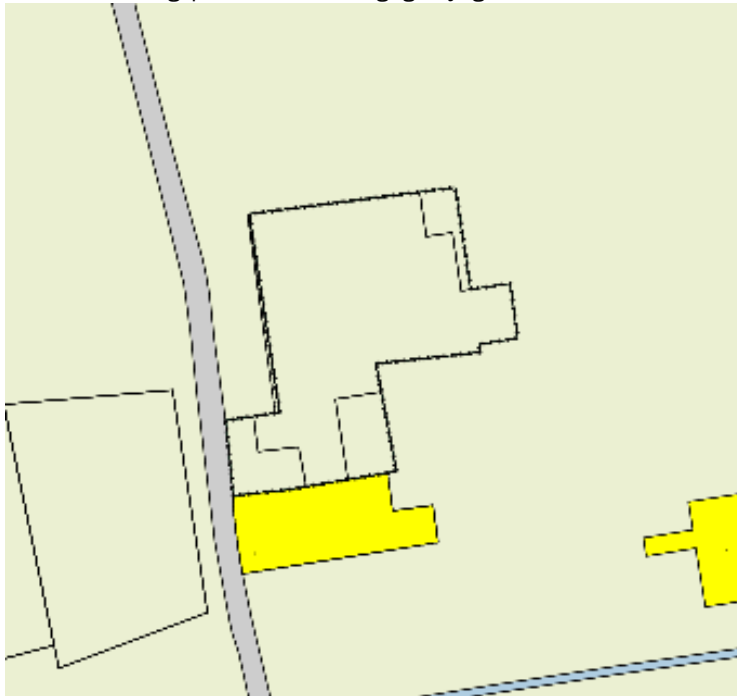


Figuur 9 Verbeelding huidige bestemmingsplan Bennekomsekade 6 Bennekom

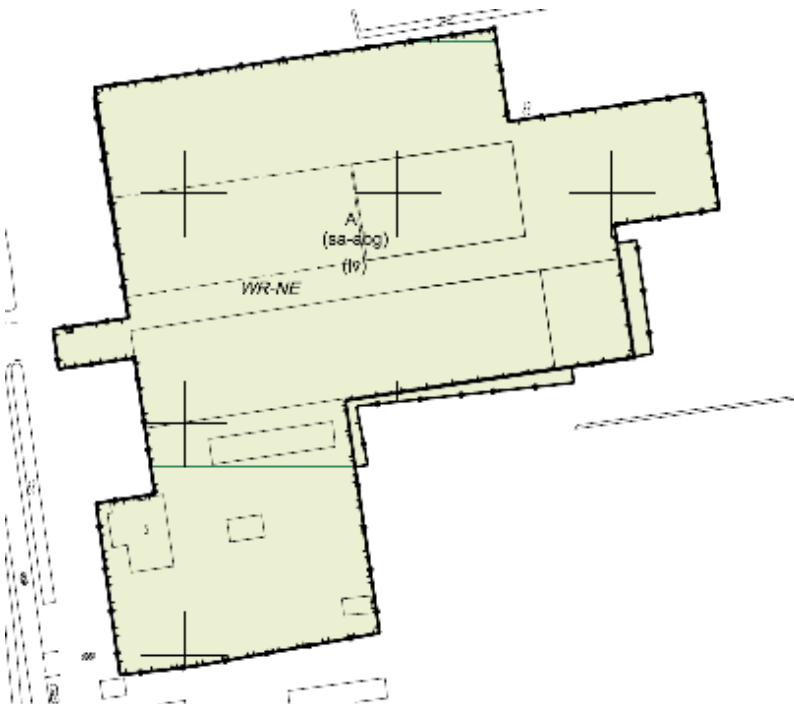


Figuur 10 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan Bennekomsekade 6 Bennekom

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 11 Verbeelding huidige bestemmingsplan Bennekomsekade 3-5 Bennekom



Figuur 12 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan Bennekomsekade 3-5 Bennekom

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' gewijzigd kan worden in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot':

Hoewel beide percelen niet in het landbouwontwikkelingsgebied zijn gelegen is bij de beoordeling van dit verzoek toch aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van deze bepaling. Feitelijk gaat het immers niet om het vergroten van een agrarisch bedrijf maar enkel om het omwisselen van twee bestaande aanduidingen waardoor geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

De gevraagde wijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

3.2.3. Bennekom, Dijkgraaf 1 - 1a

Aanleiding en achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Dijkgraaf 1 – 1a te Bennekom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten zuiden van de Rijksweg A12 op zo'n 400 meter van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie B, nummers 2083 en 2084.



Figuur 13 Ligging perceel Dijkgraaf 1 - 1a te Bennekom

Aanvrager wil een bestaande pluimveestal uitbreiden met een overdekte uitloop. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine afwijkingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij wordt het gehele project, inclusief de afwijking van het bestemmingsplan, met één omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Deze vergunning, met kenmerk 2015W2617, is inmiddels verleend en onherroepelijk. Hiertegen zijn geen bezwaren ingediend.

Het projectafwijkingsbesluit geldt alleen voor het vergunde project: het vergroten en veranderen van een bestaande stalruimte. Door de afwijking van de planregels nu ook in het bestemmingsplan zelf te verwerken gelden in de toekomst weer de gebruikelijke regels. Het perceel heeft daarmee weer dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als alle andere percelen met dezelfde bestemming binnen het plangebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan “Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014, 1^e ronde” heeft het perceel Dijkgraaf 1-1a te Bennekom de bestemming “Agrarisch (groot bedrijf)” waarbij twee bedrijfswoningen in de vorm van een woongebouw (660 m³) zijn toegestaan. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Planbeschrijving

Aanvrager wil een bestaande pluimveestal geschikt maken voor het houden van biologische legkippen en voorzien van een overdekte uitloopmogelijkheid. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden. Daarom is vergunning verleend voor de activiteiten:

- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan;
- het milieuneutraal wijzigen van de inrichting

Omdat het betreffende bouwwerk lager is dan 5 meter is geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit “(ver-)bouwen” (artikel 3, lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht). Wel wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing overschreden. Voor deze overschrijding kent het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid (art. 3.4.8).

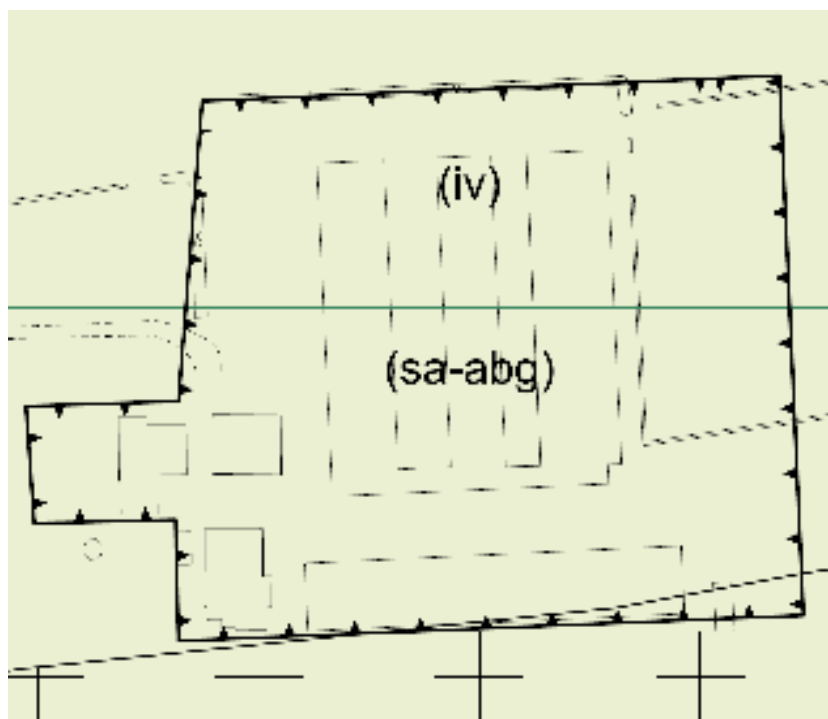
Er wordt bovendien buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

De gevraagde uitbreiding is noodzakelijk voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering (kostenbesparingen door schaalvergroting). Er is binnen het bestaande bouwvlak geen alternatieve situering van de nieuwbouw mogelijk zonder hoge kosten. Door het wijzigen van de vorm van het vlak wordt de bedrijfsbebouwing optimaal geconcentreerd binnen het (nieuwe) bouwvlak.

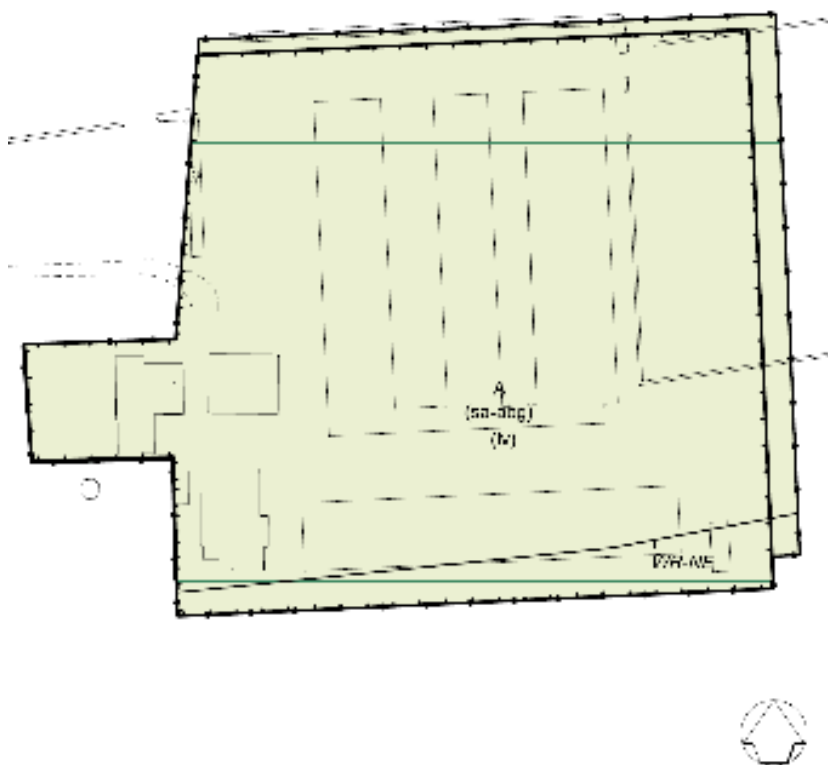
Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De oppervlakte van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde uitbreiding van het agrarische bedrijf. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 14 verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 14 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

Aanvrager wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van art. 3.8.1. van het bestemmingsplan “Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014, 1^e ronde”. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

3.8.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden zoals beschreven in artikel 3.8.1 van de planregels. Het bestaande erf is mooi in het bestaande landschap ingepast. Aanvullende beplanting ter hoogte van de uitbreiding is om bedrijfstechnische redenen niet goed realiseerbaar (uitloopgebied pluimvee) en ook niet noodzakelijk. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan “Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014, 1^e ronde” en “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”.

3.2.4. Bennekom, Rijnsteeg 15

Aanleiding en achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Rijnsteeg 15 te Bennekom, en ligt circa 2,5 kilometer ten westen van de kern Bennekom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Bennekom, sectie B, nummer 778.

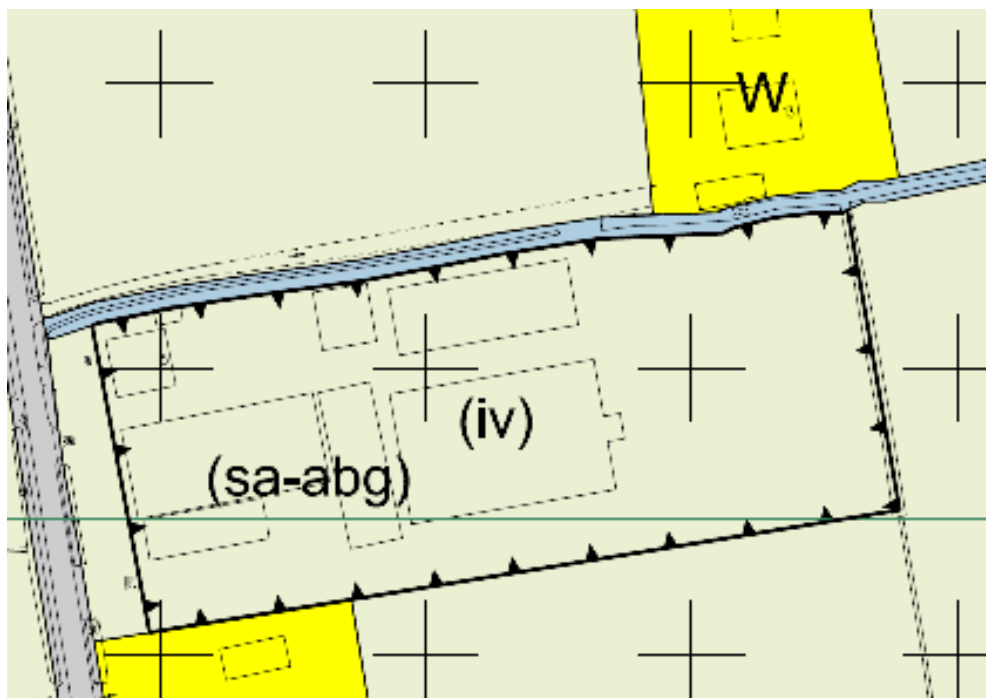


Figuur 15 Ligging perceel Rijnsteeg 15

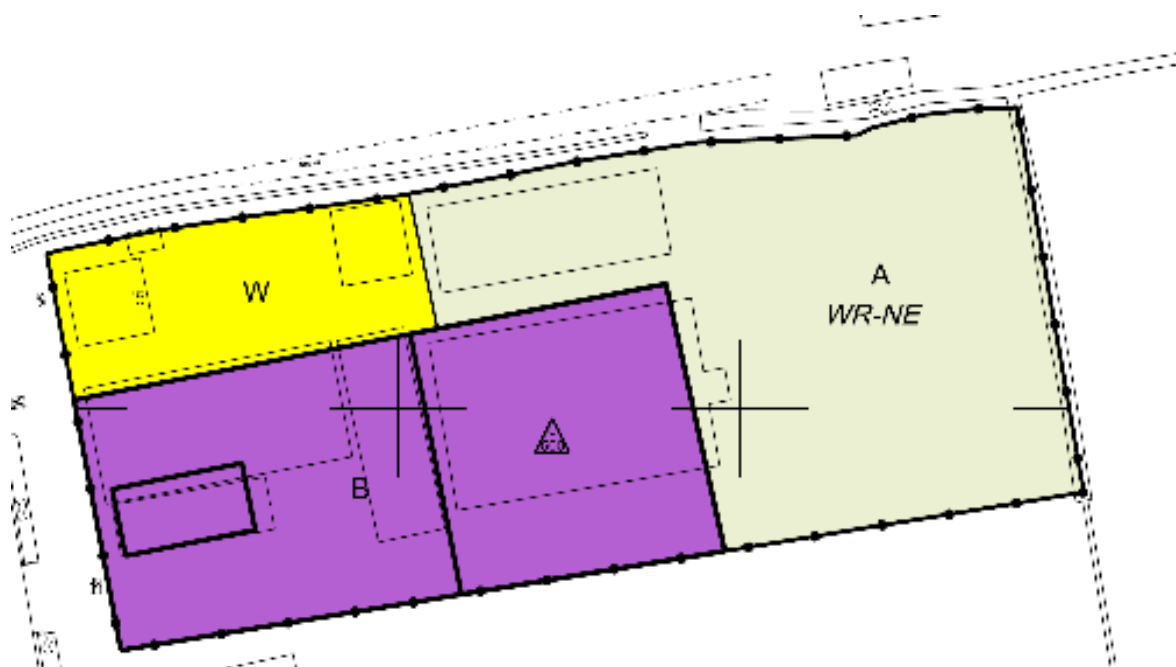
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel de bestemming 'agrarisch' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Op het perceel is een agrarisch bedrijf aanwezig met bijbehorende opstallen (2.475 m²) en een bedrijfswoning.

In ruil voor de sloop van 1.000 m² van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt naast de bestaande bedrijfswoning één woning toegevoegd. Ook wordt er, in ruil voor de sloop van 975 m² agrarische bedrijfsbebouwing, 500 m² van de bedrijfsbebouwing t.b.v. een niet-agrarisch bedrijf (aannemersbedrijf) behouden. Dit is bijna het dubbele van de in het beleid voorgeschreven benodigde sloopcompensatie.

Het plan betreft daarmee een functiewisseling van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijvigheid (aannemersbedrijf) en tegelijk ook een plan voor functieverandering naar wonen. Het gaat om maatwerk, omdat een dergelijke 'dubbele' functiewisseling niet rechtstreeks in het ruimtelijk beleid past. De uitzondering is verdedigbaar omdat de ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel groot is. De sloopcompensatie is fors groter dan het beleid aangeeft.



Figuur 16 Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 17 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'bedrijf' en de bestemming 'wonen'. Bij de bestemming 'wonen' is het mogelijk één woning te bouwen met een inhoud van maximaal 660 m³ en een privébijgebouw van 75 m².

Bij de bestemming 'bedrijf' is het mogelijk een niet-agrarisch bedrijf te exploiteren met maximaal 500 m² bedrijfsbebouwing. Daarnaast is een bedrijfswoning van 660 m³ met in totaal 75 m² aan bijgebouwen voor privégebruik toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid en wonen. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012).

Wonen

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan 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 landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen. In ruil voor de sloop van 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt één woning toegevoegd.

Niet-agrarisch bedrijf

Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

De slooPBerekening is als volgt.

- Op het perceel is 2.475 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. 1.000 m² is ingezet voor het toevoegen van de woning. De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 500 m².
- Voor een gewenste oppervlakte onder de 500 m² is de sloopcompensatie 1 op 1. Om te groeien met 500 m² is er dus ook 500 m² sloopcompensatie nodig.
- In totaal is er dus bijna twee maal zoveel agrarische bedrijfsbebouwing in de berekening betrokken als het beleid aangeeft.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Al eerder werd genoemd dat de enige afwijking is dat het hier om een tweetal plannen rond functieverandering gaat. Gezien de forse extra sloopcompensatie en de daarmee gepaarde sterke ruimtelijke verbetering van het perceel is dit zeker acceptabel.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningenlandschap. De kavel wordt met dit plan voldoende landschappelijk ingepast.



Figuur 18 Landschappelijke inpassing Rijnsteeg 15 te Bennekom

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Gevoelige bestemmingen zijn vaak woningen, maar ook bv. zorginstellingen etc.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen potentieel hinderlijke en gevoelige functies in de omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof) etc.

Toetsing

Er wordt een plan gemaakt voor een bestemming 'Bedrijven' waarbij ook een dienstwoning is toegestaan en nog een separate bestemming 'Wonen' voor een burgerwoning. Op het bedrijfsperceel zal een aannemingsbedrijf met een werkplaats van maximaal 500 m² worden gevestigd.

Een bedrijf als dit valt volgens de Standaardbedrijfsindeling 2008 (SBI-2008) onder codes 41-3, 42-3, 43-3. De milieucategorie is 2. De aan te houden richtafstand tot gevoelige bestemmingen is 30 meter. Dit betekent dat het bouwvlak voor de werkplaats zodanig dient te worden gesitueerd dat dit buiten de 30 meter-contour vanuit de bestaande woning Rijnsteeg 15 en de woning Rijnsteeg 17 komt te liggen. Zie voor ligging van deze contouren de onderstaande afbeelding.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt de introductie van twee nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk de werkplaats en de dienstwoning bij het bedrijf. Ook in de werkplaats kan namelijk gedurende werkdagen permanent worden verbleven, waardoor een met wonen te vergelijken verblijfsfunctie ontstaat. De geurgevoeligheid van de woning behoeft geen verdere uitleg.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.



Figuur 19 Milieu contouren Rijnsteeg 15 te Bennekom

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen vallen de te introduceren dienstwoning en de werkplaats onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur bij een nabijgelegen veehouderij en de gevel van het te introduceren geurgevoelig object. Deze afstand is inderdaad ruimschoots beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren bestemming en de omliggende agrarische bedrijven is voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering voor de omliggende veehouderijen te garanderen. Het dichtstbij ligt het bedrijf aan de Rijnsteeg 12 op een afstand van ongeveer 92 meter, terwijl 50 meter vereist is. Bovendien ligt de burgerwoning aan de Rijnsteeg 17 nog iets dichterbij, zodat deze steeds het meest belemmerend zal zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van Rijnsteeg 12.

Conclusie

Voor de bestaande dienstwoning Rijnsteeg 15 is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar een bestemming 'Wonen'.

Aan de zuidkant en oostkant van het bestaande agrarisch bouwperceel is het mogelijk een bestemming 'Bedrijven' te vestigen ten behoeve van de introductie van een aannemingsbedrijf met een werkplaats van maximaal 500 m² en een bijbehorende dienstwoning. Voorwaarde hier is wel dat het bouwvlak voor de werkplaats op minimaal 30 meter ligt uit de gevels van de woningen aan de Rijnsteeg 15 en 17.

Bodem

Beleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Van de locatie was nog geen bodemonderzoek bekend. Uit het historisch onderzoek kwam naar voren dat de daken van te slopen schuren bestaan uit asbest. De schuren

zijn deels omgeven door klinkerverharding en deels door onverhard terrein. De grond rondom de schuren is daarom verdacht op asbest. Voor dit gebied werd een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 voorwaardelijk gesteld in het kader van de bestemmingswijziging.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek (Grondvitaal BV, kenmerk 1522149, 2 december 2015) is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Het gehalte asbest in de bodem is verwaarloosbaar. Vanuit bodem is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

De ontwikkeling van agrarisch naar niet-agrarische activiteiten binnen dit perceel zal een positieve invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Het toevoegen van 1 woning valt ruimschoots binnen de NIBM-grens (1.500 woningen).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuw te realiseren woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (nieuwe woning) binnen de geluidszone (250 meter) van de Rijnsteeg. Voor de Rijnsteeg geldt een 60 km/uur-regime. De verkeersintensiteit is zeer gering (< 1.500 motorvoertuigen/etmaal). Gezien het voorgaande zal ter plaatse van de nieuwe woning voldaan worden aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Beleid

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2001. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Plangebied

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer sluit direct aan op de Rijnsteeg. Dit is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De snelheid ter plekke is 60 km/u. Het gaat om de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, het omzetten van agrarische naar niet agrarische en het bouwen van een nieuwe woning. Per saldo zal de verkeersintensiteit op de Rijnsteeg niet of nauwelijks toenemen.

Parkeren

Voor de geplande ontwikkeling is uitgegaan van de parkeernormen nota van maart 2016. Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid om ook aan de parkeernormen te voldoen.

Fiets

Langs de Rijnsteeg liggen geen fiets(suggestie)stroken. Daarvoor is de weg te smal. Wel kan men in noordelijke richting naar de Maanderdijk en in zuidelijke richting naar de Kraatsweg waarlangs wel fietssuggestiestroken liggen. Daar kan men gebruik van maken om in oostelijke (Bennekom) of westelijke (Veenendaal) richting te fietsen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen en daarmee is dit plan uitvoerbaar.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.³

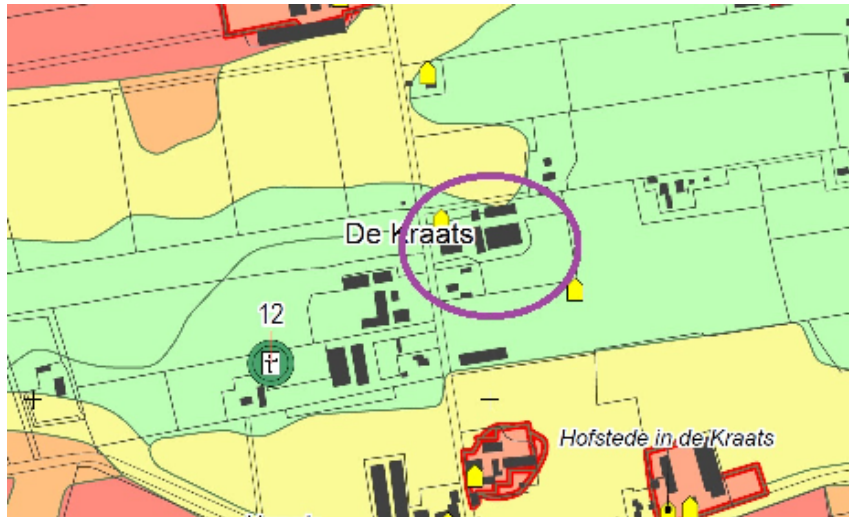
Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied klein is.

Ten westen van het plangebied is in het verleden een vroegmiddeleeuws grafveld aangetroffen (nr 12 op onderstaand figuur). Archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen bevinden zich niet in de directe omgeving (straal

³ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 20 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling, waarbij delen van de bestaande bebouwing worden gesloopt en een nieuwe woning zal worden gerealiseerd. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd.

Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*. Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen te worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtsbijzijnde Natura 2000 gebied 'Het Binnenveld' bedraagt ruim 1.500 meter. Gezien de aard en afstand tot Natura 2000 gebieden zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen niet aan de orde.

De planlocatie maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN), welke op eenzelfde afstand als het Natura 2000 gebied gelegen zijn.

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De initiatiefnemer wil de bestemming van het bestaande agrarisch bedrijf wijzigen naar wonen en niet-agrarisch bedrijf. Beoogd wordt hierbij een deel van de agrarische bebouwing te slopen. Omdat op de planlocatie de aanwezigheid van beschermde

soorten flora en fauna niet op voorhand is uit te sluiten is een quickscan ecologie uitgevoerd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusies van de Blom Ecologie (1 december 2015, kenmerk BE/2015/208/r) uitgevoerde quickscan zijn als volgt:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen vaste rust- en verblijfplaatsen voor van beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Gedurende de sloop kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. Op de gehele planlocatie kunnen broedgevallen van algemene vogels voorkomen. Andere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden;
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht);
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige;
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige;
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Conclusies

Mits voorgaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er vanuit de flora- en faunawet geen belemmeringen om aan voorgestelde planwijziging mee te werken.

Water

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders zorg voor:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen,

redelijkerwijs niet kan worden geveegd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater (art. 3.5 lid 1);

- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2);
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. In het buitengebied dienen percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens.

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater';
- Scheiden van vuil en schoon water;
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de bestaande bebouwing is daarop aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering.

Het vuilwater van de nieuwe woning kan worden aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Hiervoor dient een vergunning voor aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel te worden aangevraagd. Aan het aanvragen van een vergunning voor een nieuwe huisaansluiting zijn kosten verbonden. Het hemelwater afstromend van het dak en omliggende terreinverharding dient op eigen terrein verwerkt te worden.

Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er vanuit het oogpunt van waterbeheer geen bezwaar tegen dit plan.

3.2.5. Ede, Broeksteeg ong – achter Lunterseweg 53

Aanleiding en achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Broeksteeg ong. – achter Lunterseweg 53-55 - te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt op circa 1 kilometer meter afstand tot de bebouwde kom van Ede nabij de kruising met de Lunterseweg in Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 2242 en 2243.



Figuur 21 Ligging perceel Broeksteeg ong. - achter Lunterseweg 53 te Ede

Aanvrager wil het bestaande bouwvlak enkele meters in zuidoostelijke richting verschuiven, waardoor het iets verder van de Broeksteeg komt te liggen. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de situering van het bouwvlak wordt aangepast.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine afwijkingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij wordt het gehele project, inclusief de afwijking van het bestemmingsplan, met één omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Deze vergunning, met kenmerk 2015W2310, is op 19 maart 2016 verleend en is inmiddels onherroepelijk. Hiertegen zijn geen bezwaren ingediend.

Het projectafwijkingsbesluit geldt alleen voor het vergunde project: het bouwen van een woongebouw met bijgebouwen. Door de afwijking van de planregels nu ook in het bestemmingsplan zelf te verwerken gelden in de toekomst weer de gebruikelijke regels. Het perceel heeft daarmee weer dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als alle andere percelen met dezelfde bestemming binnen het plangebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied” heeft het perceel Broeksteeg ong. in Ede de bestemming “Wonen - woongebouw”. Het aansluitende perceel heeft een agrarische bestemming. Binnen het bestemmingsvlak mag volgens de planregels een woongebouw met een inhoud van maximaal 880 m³ worden gebouwd met daarbij in totaal 2x 50 m² aan bijgebouwen. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Planbeschrijving

Aanvrager wil een nieuw woongebouw met bijgebouwen bouwen conform de bestaande mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voor het verbeteren van de zichtlijnen (van zowel het eigen perceel als dat van het buurperceel) wordt verzocht om de vorm van het bouwvlak aan te passen. Feitelijk verschuift hierdoor het volledige vlak enkele meters van de Broeksteeg af.

Daarom is vergunning (projectafwijkingbesluit) verleend voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk (woongebouw en bijgebouwen);
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

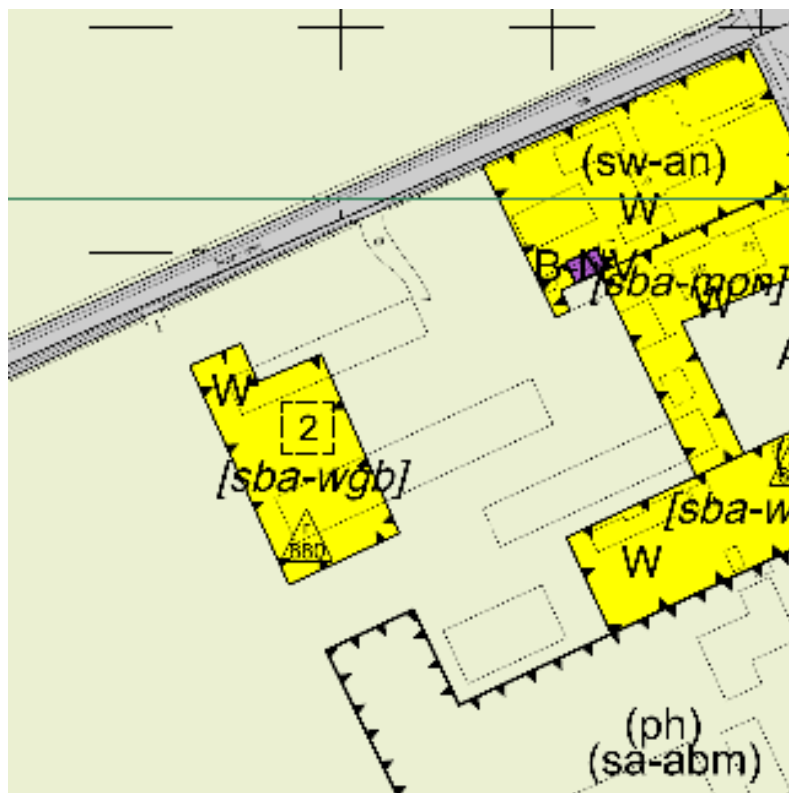
Daarnaast is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Via het projectafwijkingbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) is al vooruitgelopen op deze aanpassing.

De gevraagde bouwlocatie is gewenst vanwege het verbeteren van de zichtlijnen voor het perceel. Door het wijzigen van de vorm van het bouwvlak is het mogelijk om deze zichtlijnen zo optimaal mogelijk te laten zijn.

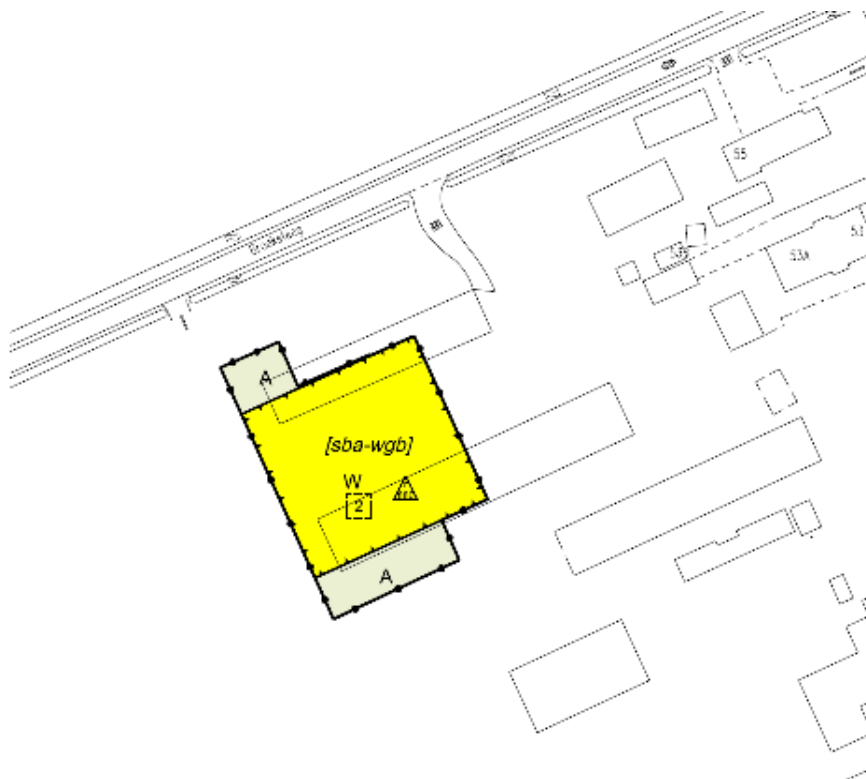
Conclusie

De vorm van het bouwvlak zal worden aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is gewenst voor het verbeteren van het uitzicht vanuit de woning. Het gaat om een zeer ondergeschikte afwijking van het bestemmingsplan die niet leidt tot onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 22 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 23 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

Art. 15.8.2 Vorm van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden zoals beschreven in artikel 15.8.2 van de planregels. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Archeologie

Wij wijzen erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieu hygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Het perceel aan de Broeksteeg ong. te Ede is een (voormalig) agrarisch perceel. Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging. In 2010 is een beperkt bodemonderzoek uitgevoerd t.a.v. de bovengrond. Hierbij zijn bij de voormalige bovengrondse olietank licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Asbest is visueel niet waargenomen.

In 2015 zijn asbesthoudende opstallen gesloopt. Uit de resultaten van de asbestverwijdering blijkt dat dit op correcte wijze is verlopen. Tijdens de eindinspectie is geen asbest meer aangetroffen op of in de bodem.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek en op basis van de bodemkwaliteitskaart is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Bovendien is de locatie onverdacht, waardoor er een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend. 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 men gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie et cetera voor rekening van de aanvrager.

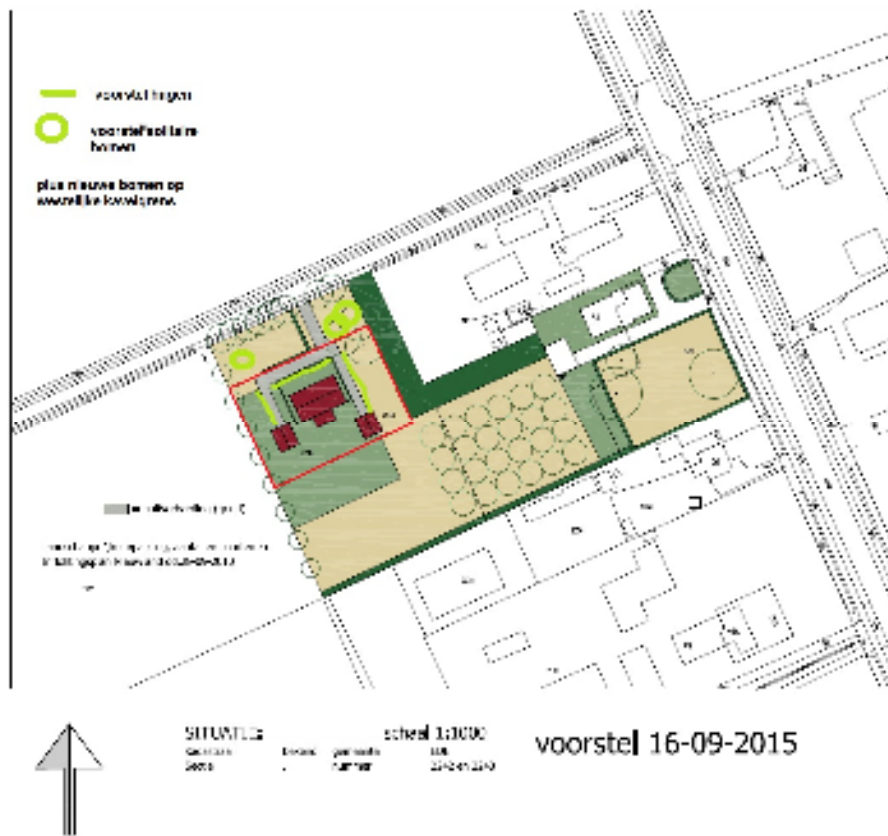
Ecologie

Bij de oorspronkelijke bestemmingsplanwijziging (functiewisseling van Agrarisch naar Wonen) is een Quickscan Ecologie uitgevoerd door Nieuwland advies uit Wageningen. Hieruit bleek dat deze functiewisseling geen negatieve invloed op het Natura 2000-gebied "De Veluwe", de Ecologische Hoofdstructuur en beschermde soorten heeft. Daarom was geen aparte vergunning nodig op grond van de Flora- en Faunawet. De thans gevraagde vormwijziging van het bouwvlak heeft geen significante effecten op de directe omgeving, zodat de uitkomsten van de eerdergenoemde quickscan nog voldoende actueel geacht kunnen worden.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is al volledig gesloopt, zodat geen nader onderzoek meer mogelijk is naar de eventueel aanwezige verblijfplaatsen van beschermde soorten. Hiervoor zullen in overleg met een ecooloog compenserende maatregelen worden getroffen.

Landschappelijke inpassing

De landschapsdeskundige heeft positief over de nieuwe situering van het bestemmingsvlak geadviseerd. In het kader van een eerdere bestemmingsplanwijziging (functiewisseling) is al een inrichtingsplan overeengekomen. Men heeft dit inrichtingsplan op details aangepast vanwege de gewijzigde situering van de bouwwerken. Aan de eerder verleende omgevingsvergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.



Figuur 24 Landschappelijke inpassing Broeksteeg ong. - achter Lunterseweg 53 - 55 te Ede

Water en riolering

Met betrekking tot riolering in het buitengebied zijn de volgende opmerkingen van belang:

- Het huishoudelijk vuilwater van de nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op een eigen vuilwaterhuisaansluiting, die op zijn beurt weer wordt aangesloten op de drukriolering;

- Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023;
- Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering;
- Regenwaterlozing van het dak uitvoeren in PP zwart RALcode 9011 of PVC middelgrijs code 7037;
- Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met heer E.van Peurse van gemeente Ede (0318) 680 665;
- Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever;
- Op plaatsen in het buitengebied waar geen drukriolering aanwezig is, wordt het huishoudelijke afvalwater gezuiverd in een mini zuivering op eigen terrein. Deze mini zuivering kan door de gemeente geplaatst worden. Het regenwater wordt in overleg met de gemeente door de grondeigenaar in het terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar een sloot of singel.

3.2.6. Ede, Fransesteeg 14

Aanleiding en achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Fransesteeg 14 te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt op circa 1,5 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Ede en Bennekom, nabij de kruising met de Zecksteeg in Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie H, nummers 2945, 3165, 3515, 3968 en 4069 t/m 4073.



Figuur 25 Ligging perceel Fransesteeg 14 te Ede

Voor dit perceel is op 27 februari 2014 een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd via het bestemmingsplan “Partiële herzieningen Agrarisch Buitengebied; complexe gevallen”. Het betreft een functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een reguliere bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is het mogelijk om bedrijven te exploiteren die gelijk te stellen zijn met categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bouwvlak geeft ruimte om 1.400 m² aan bedrijfsbebouwing te realiseren en volgens de planregels mag er op het perceel slechts één bedrijf gevestigd zijn. Bij de bestaande bedrijfswoning mag een bijgebouw van 75 m² in stand gelaten worden. Tevens is de dubbelbestemming ‘Leiding-hoogspanningsverbinding’ aan het perceel toegevoegd. Deze dubbelbestemming is bedoeld om nieuwbouw onder de bestaande hoogspanningslijnen uit te sluiten.

Bovengenoemd bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Gebleken is echter dat het bouwvlak niet goed op de verbeelding is weergegeven. Met deze planwijziging wordt dit hersteld, zodat de eigenaar van het perceel niet met onbedoelde belemmeringen wordt geconfronteerd bij het wijzigen van de bedrijfsvoering of het aanvragen van (omgevings-)vergunningen.

Het gaat bij deze planwijziging dus enkel om het ambtshalve herstellen van een gebrek; de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven onveranderd. Verwezen wordt naar eerdergenoemd bestemmingsplan “Partiële herzieningen Agrarisch Buitengebied; complexe gevallen” en de daarbij behorende toelichting.

Conclusie

De vorm van het bouwvlak zal worden aangepast, zodat alle aanwezige en vergunde bebouwing binnen dit vlak ligt. De omvang van het bestemmingsvlak wordt niet verder vergroot, het gaat enkel om het ambtshalve herstellen van een eerdere fout bij het intekenen van de vlakken. Dit leidt niet tot onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd. De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 26 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 27 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal de keerwand langs de Fransesteeg volledig verwijderd worden. Het oude profiel van de sloot met natuurlijke oevers dient hersteld te worden. Daarnaast zullen de volgende zaken onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing:

- [illegible]

Ecologie

55

Water

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering. Als aan die voorwaarde wordt voldaan bestaat er geen bezwaar tegen de functieverandering. Als het hemelwater van het dakvlak van de bebouwing niet op de drukriolering zit aangesloten bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen de functiewisseling.

3.2.7. Ede, Kade 15 - 15a

Aanleiding en Achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Kade 15-15a te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt pal langs de spoorlijn Arnhem – Utrecht nabij het kruispunt Kade - Griftweg op zo'n 900 meter afstand tot de bebouwde kom van Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie F, nummers 9014, 9016 en 9200.



ligging perceel

Aanleiding

Aanvrager wil een nieuwe vleesvarkensstal bouwen bij zijn agrarische bedrijf. De gewenste nieuwbouw past niet volledig binnen het huidige bouwvlak. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

In artikel 20 lid 1 sub f van het bestemmingsplan Ede – West 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak kan worden aangepast.

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

Huidig gebruik

Volgens het geldende bestemmingsplan “Ede – West 2009” heeft het perceel Kade 15-15a in Ede de bestemming “Agrarisch”. Binnen het bouwvlak is agrarische

bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee bedrijfswoningen. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

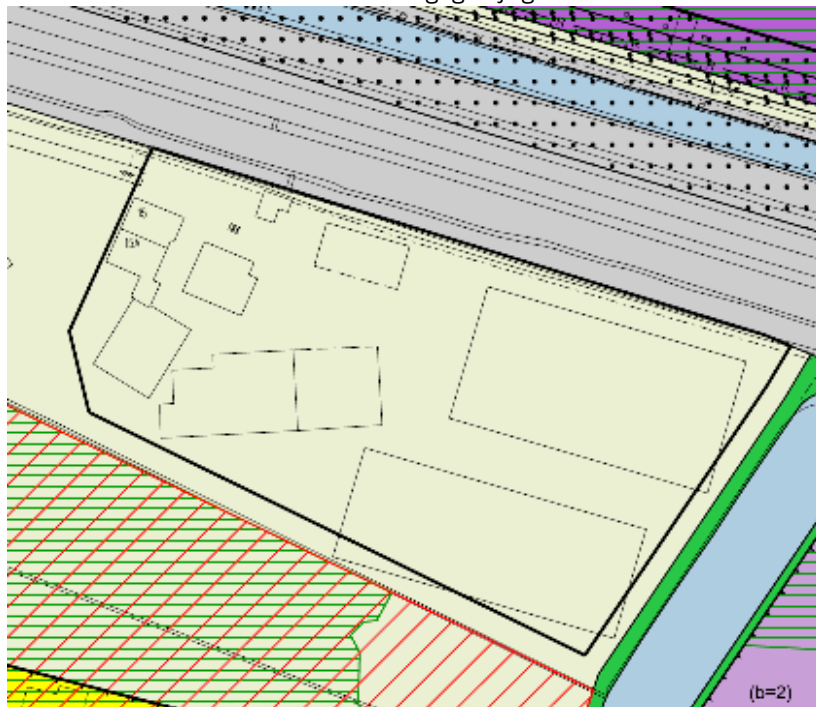
Planbeschrijving

Het bouwen van de nieuwe stal is noodzakelijk voor de ontwikkeling en levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf en om een redelijk eigen inkomen te genereren. Schaalvergroting en/of kwaliteitsverbeteringen zijn binnen de veehouderijsector noodzakelijk om ook in de toekomst een volwaardige veehouderij te kunnen exploiteren. De beoogde schaalvergroting en kwaliteitsverbetering kan enkel gerealiseerd worden door de bestaande stal uit te breiden tot buiten het huidige bouwvlak.

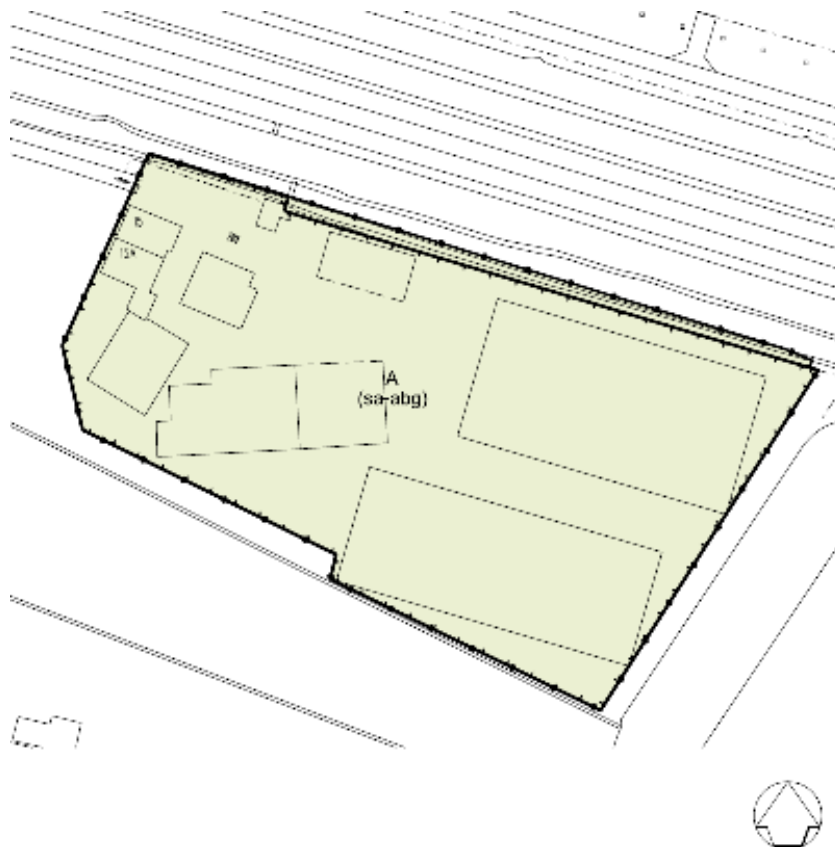
Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is nodig voor een efficiëntere bedrijfsvoering. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 29 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 30 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 20 lid 1 sub f van het bestemmingsplan Ede – West 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak kan worden aangepast. In artikel 20.3 lid c zijn deze voorwaarden uitgewerkt:

Art. 20.3 lid c: Wijziging als bedoeld in lid 20.1, sub f is uitsluitend toegestaan mits:

1. op basis van een daartoe ingesteld onderzoek aanpassing plaats vindt in alle vergelijkbare gevallen;
2. de aanpassing in planologisch opzicht redelijk, gewenst of noodzakelijk is;
3. de bestemmingsgrenzen niet meer dan 20 m worden verlegd;
4. de bestemmingsvlakken niet meer dan 20% worden vergroot;
5. het wegenbeloop binnen het plangebied niet structureel wordt gewijzigd;
6. de structuur van het plan niet wordt aangetast;

7. dit niet in strijd is met de vastgestelde hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder;
8. wijziging plaatsvindt voor zover afwijkingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De landschappelijke inpassing van de nieuwbouwplannen zal in een later stadium worden vastgelegd in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunning. Hiervoor loopt inmiddels een procedure met kenmerk 2015W0803. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Ede – West 2009.

3.2.8. Ede, Lunterseweg 57

Inleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Lunterseweg 57 te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe nabijheid van het kruispunt Lunterseweg – Fransesteeg op zo'n 1200 meter afstand tot de bebouwde kom van Ede en Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 1829 en 2188.



Figuur 31 Ligging perceel Lunterseweg 57 te Ede

Aanleiding

Aanvrager wil een bestaande vleeskalverenstal uitbreiden om de te houden dieren meer leefruimte te kunnen bieden (het aantal dieren blijft gelijk). Daarnaast wordt er een ziekenboeg gebouwd. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak kan worden aangepast:

Art. 3.8.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;

- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

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

Huidig gebruik

Volgens het geldende bestemmingsplan “Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Lunterseweg 57 in Ede de bestemming “Agrarisch (groot bedrijf)”. Binnen het bouwvlak is in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee bedrijfswoningen, elk met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

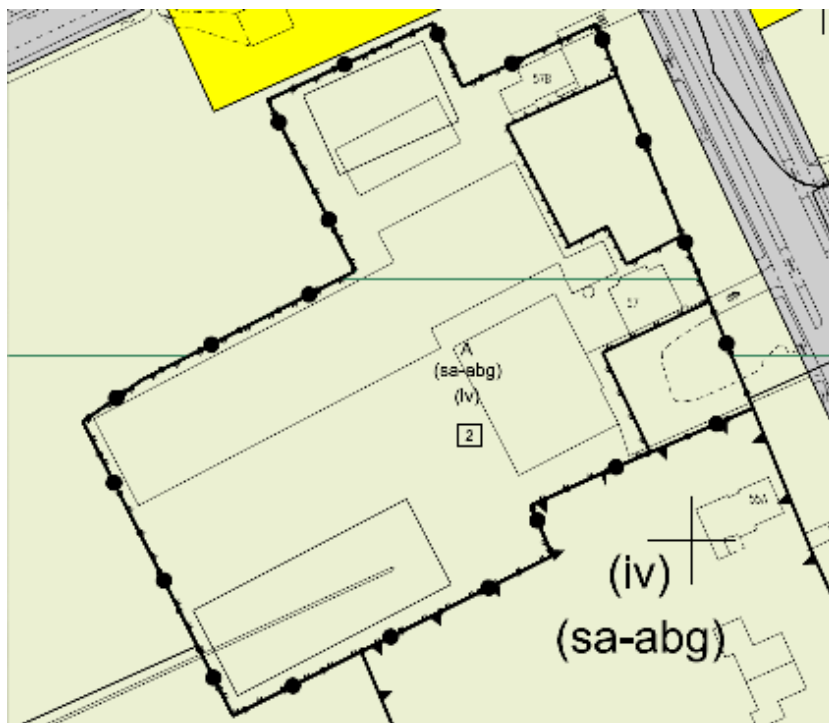
Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn agrarische bedrijf o.m. uitbreiden om te kunnen voldoen aan de wettelijke huisvestingseisen voor vee. Schaalvergroting en/of kwaliteitsverbeteringen zijn binnen de veehouderijsector noodzakelijk om ook in de toekomst een volwaardige veehouderij te kunnen exploiteren. De beoogde kwaliteitsverbetering kan enkel gerealiseerd worden door de bestaande stal uit te breiden tot buiten het huidige bouwvlak.

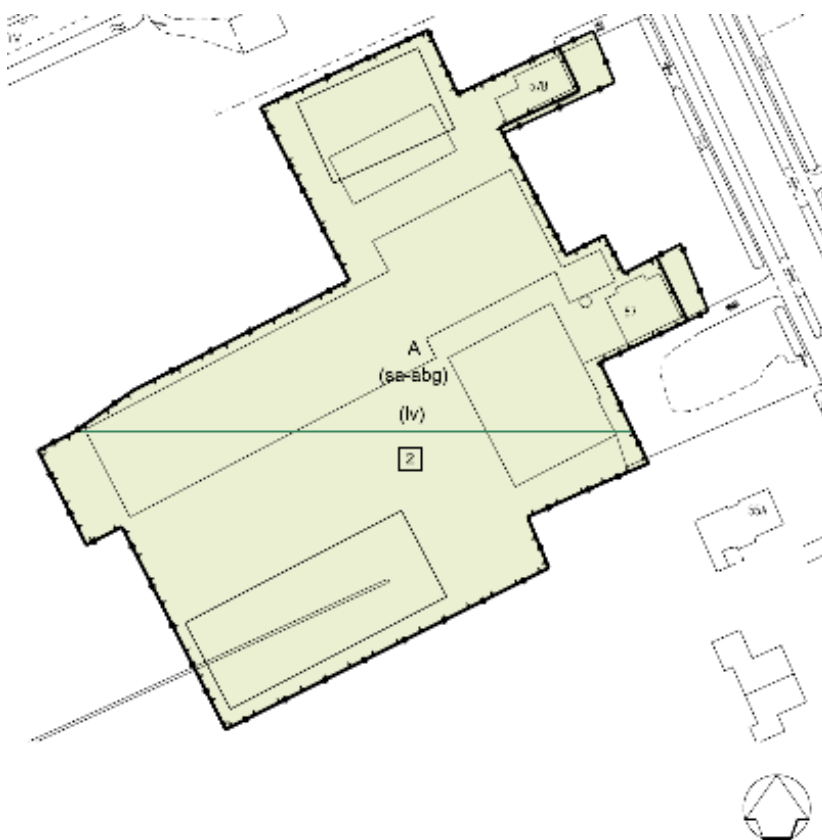
Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is nodig voor een efficiëntere bedrijfsvoering. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 32 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 33 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

Art. 3.8.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De landschappelijke inpassing van de nieuwbouwplannen zal in een later stadium worden vastgelegd in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunning. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Landschappelijke inpassing

Initiatiefnemer heeft voor een inrichtingsplan voor het volledig erf van het agrarische bedrijf aan de Lunterseweg 57 opgesteld. Het inrichtingsplan is afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en het landschapsbeleid van de gemeente Ede. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook naar de mogelijkheden om het landschap in de directe omgeving te versterken. Een uitgebreide toelichting op het inrichtingsplan is in de toelichting bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Concreet gaat het om de volgende elementen, die ook terug te vinden zijn op het bij deze bestemmingsplanwijziging behorende inrichtingsplan;

Aan de zuidzijde van de boomgaard zal een knip- of scheerheg worden geplant zodat de boomgaard geheel omzoomd is. Aan de noordzijde staat ook een ligusterhaag.

Soort : Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Aantal : 100 stuks
Maat : bosplantsoen 60-100
Plantafstand : 4 stuks per meter
Lengte : 25 meter

Op de zuidelijke perceelsgrens, grenzend aan de oprit, wordt een houtsingel aangeplant. Hiermee wordt het zicht vanaf de Lunterseweg op de nieuwe loods beperkt.

Soorten : 10 Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*),
 20 Meidoorn (*Crataegus monogyna*),
 20 Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*).
Aantal : 50 stuks (afgerond)
Maat : bosplantsoen 60-100
Plantafstand : 1,50 x 1,50 meter, in 2 rijen
Lengte : 32 meter

Ten zuiden van de nieuw te bouwen loods zal een houtsingel worden geplant. Deze wordt aan de achterzijde van de schuur doorgetrokken.

Soorten : 80 Zwarte els (*Alnus glutinosa*),
 25 Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*),
 25 Meidoorn (*Crataegus monogyna*),
 25 Vuilboom (*Rhamnus frangula*),
 25 Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*).
Aantal : 180 stuks
Maat : bosplantsoen 60-100
Plantafstand : 1,5 x 1,5 meter, 3 rijen,
 planten in groepen van minimaal 5 per soort
Lengte : 90 meter



Figuur 34 Inrichtingsplan Lunterseweg 57 Ede, opgesteld door Landschapsbeheer Gelderland

3.2.9. Ede, Spitsbergenweg 1b

Inleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Spitsbergenweg 1B te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied ("De Groene Grens") van de gemeente Ede. Het perceel ligt op circa 500 meter afstand tot de bebouwde kom van Veenendaal nabij de kruising met de Zuiderkade in Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede Lunteren, sectie M, nummers 1529 en 1530.



Figuur 35 Ligging perceel Spitsbergenweg 1b te Ede

Aanleiding

Aanvrager wil het bestaande bouwvlak 10 meter oostwaarts verschuiven richting de Zuiderkade.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de situering van het bouwvlak wordt aangepast.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine afwijkingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij wordt het gehele project, inclusief de afwijking van het bestemmingsplan, met één omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Deze vergunning, met kenmerk 2015W1322, is op 11 december 2016 verleend en is inmiddels onherroepelijk. Hiertegen zijn geen bezwaren ingediend.

Het projectafwijkingsbesluit geldt alleen voor het vergunde project: het bouwen van een woning en bijgebouw op een gewijzigde locatie. Door de afwijking van de planregels nu ook in het bestemmingsplan zelf te verwerken gelden in de toekomst weer de gebruikelijke regels. Het perceel heeft daarmee weer dezelfde bouw- en

gebruiksmogelijkheden als alle andere percelen met dezelfde bestemming binnen het plangebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan “De Groene Grens” heeft het perceel Spitsbergenweg 1B in Ede de bestemming “Wonen”. Het aansluitende perceel heeft een agrarische bestemming. Binnen het bestemmingsvlak mag volgens de planregels een woning met een inhoud van maximaal 660 m³ worden gebouwd met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Planbeschrijving

Aanvrager wil een nieuwe woning met bijgebouw bouwen conform de bestaande mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voor het verbeteren van de zichtlijnen (van zowel het eigen perceel als dat van het buurperceel) wordt verzocht om de vorm van het bouwvlak aan te passen. Feitelijk verschuift hierdoor het volledige vlak 10 meter in de richting van de Zuiderkade.

Daarom is vergunning aangevraagd voor de activiteiten:

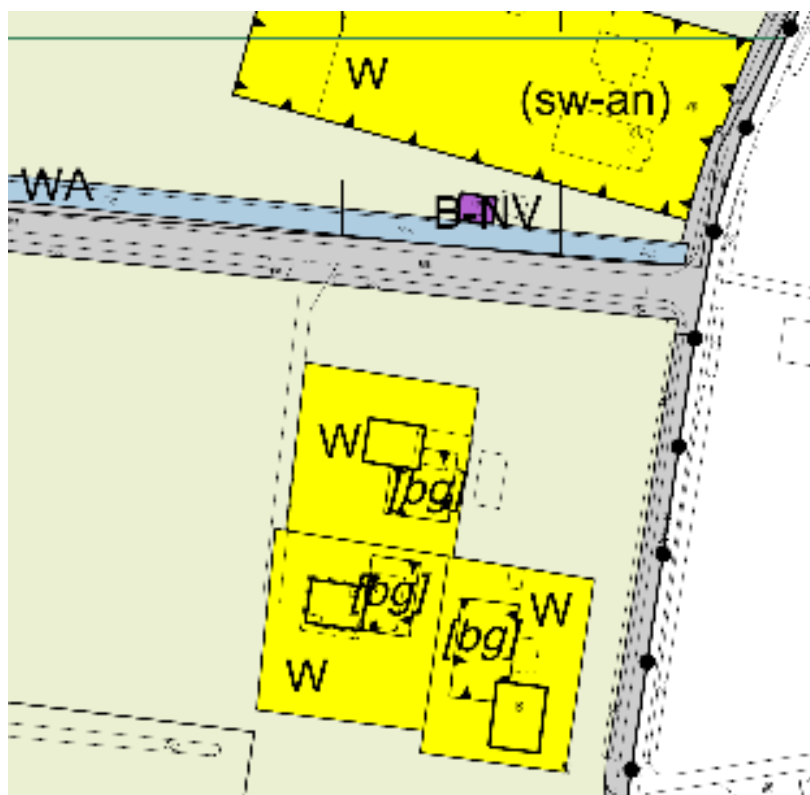
- het (ver-)bouwen van een bouwwerk (woning en bijgebouw)
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

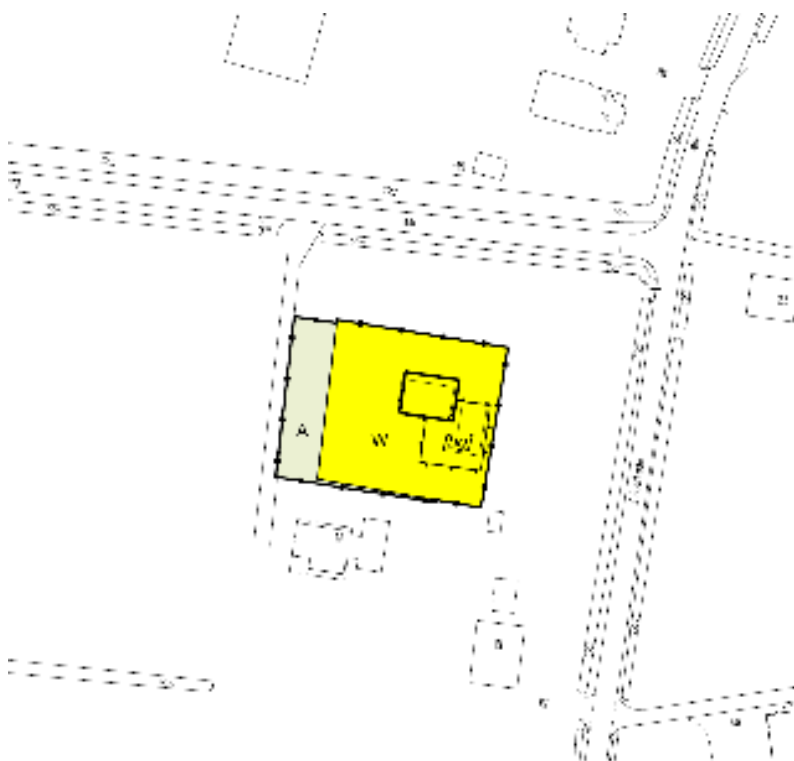
De gevraagde bouwlocatie is gewenst vanwege het verbeteren van de zichtlijnen voor de percelen Spitsbergenweg 1a en Spitsbergenweg 1b. Door het wijzigen van de vorm van het bouwvlak is het mogelijk om deze zichtlijnen zo optimaal mogelijk te laten zijn.

Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is gewenst voor het verbeteren van het uitzicht vanuit de woning. Dit geeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd. De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 36 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 37 Verbeelding toekomstige situatie

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 10.8.1 van het bestemmingsplan De Groene Grens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

Art. 10.8.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan "De Groene Grens".

Archeologie

Wij wijzen erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B & W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken

dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Het perceel aan de Spitsbergenweg 1b te Ede is een (voormalig) agrarisch perceel. Er zijn geen bodemgegevens (eerder onderzoek, brandstoftanks) bekend op deze locatie. De locatie ligt in een relatief schone omgeving, afgaand op de onderzoeken op nabijgelegen locaties, waaronder de direct naastgelegen percelen behorende tot Spitsbergenweg 1A. Ook uit andere bronnen van het historisch onderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

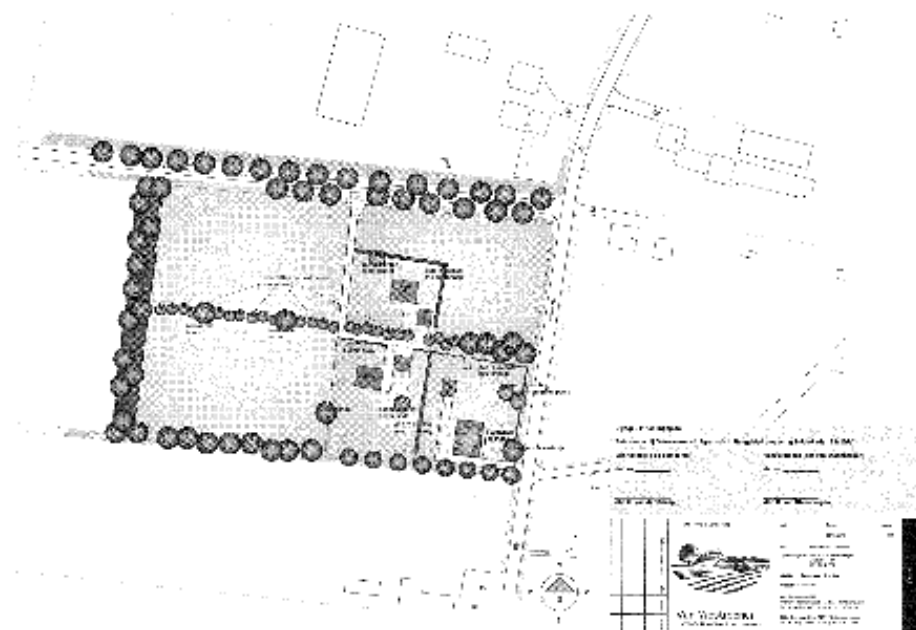
Conclusie

Op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek en op basis van de bodemkwaliteitskaart is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Bovendien is de locatie onverdacht, waardoor er een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend. Aan deze vrijstellingregeling 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 men gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie et cetera voor rekening van de aanvrager.

Landschappelijke inpassing

De landschapsdeskundige heeft positief over de nieuwe situering van het bestemmingsvlak geadviseerd. Het “principe van één erf” blijft gehandhaafd en het eerder overeengekomen inrichtingsplan “overeenkomst Agrarisch Buitengebied omgeving Zuiderkade 18 en Spitsbergenweg 1a Ede” d.d. 02 september 2010 kan vrijwel ongewijzigd worden uitgevoerd wordt uitgevoerd. Dit is op de nieuwe situatietekening overgenomen.

Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.



Figuur 38 Landschappelijke inpassingsplan Spitsbergenweg 1b te Ede

Water en riolering

Met betrekking tot riolering in het buitengebied zijn de volgende opmerkingen van belang:

- Het huishoudelijk vuilwater van de nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op een eigen vuilwaterhuisaansluiting, die op zijn beurt weer wordt aangesloten op de drukriolering
- Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023
- Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering
- Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.

Op plaatsen in het buitengebied waar geen drukriolering aanwezig is, wordt het huishoudelijke afvalwater gezuiverd in een mini zuivering op eigen terrein. Deze mini zuivering kan door de gemeente geplaatst worden. Het regenwater wordt in overleg met de gemeente door de grondeigenaar in het terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar een sloot of singel.

Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met heer E.van Peurse van gemeente Ede (0318) 680 665.

3.2.10. Ede, Zecksteeg 1a

Inleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Zecksteeg 1a te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen tussen de Goorsteeg en de Fransesteeg op ca. 1200 meter afstand tot de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als Ede, sectie H, nrs. 2923, 4097 en 4098.



Figuur 39 Ligging perceel Zecksteeg 1a te Ede

Aanleiding

Initiatiefnemer wil de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen en vervangen door een nieuw bijgebouw van 195 m². Dit nieuwe bijgebouw is deels buiten het bouwvlak gesitueerd en zal bovendien niet voor agrarische nevenactiviteiten worden gebruikt. Daarom wordt verzocht om de bestemming van het perceel en het bijbehorende bestemmingsvlak aan te passen.

Er wordt in totaal 500 m² aan bebouwing gesloopt. Deze vrijkomende sloopmeters worden deels ingezet om de maximale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten en deels om de maximaal toegestane inhoud van de woning uit te breiden.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe dit verzoek beoordeeld is aan de hand van het geldende beleid voor het buitengebied; tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan “Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014 - 1e ronde” heeft het perceel Zecksteeg 1a te Ede een woonbestemming waarbij agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Er is één woning toegestaan met een maximale inhoud van 473 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen voor privégebruik. De overige bebouwing mag alleen ten dienste staan van de agrarische nevenactiviteiten.

Planbeschrijving

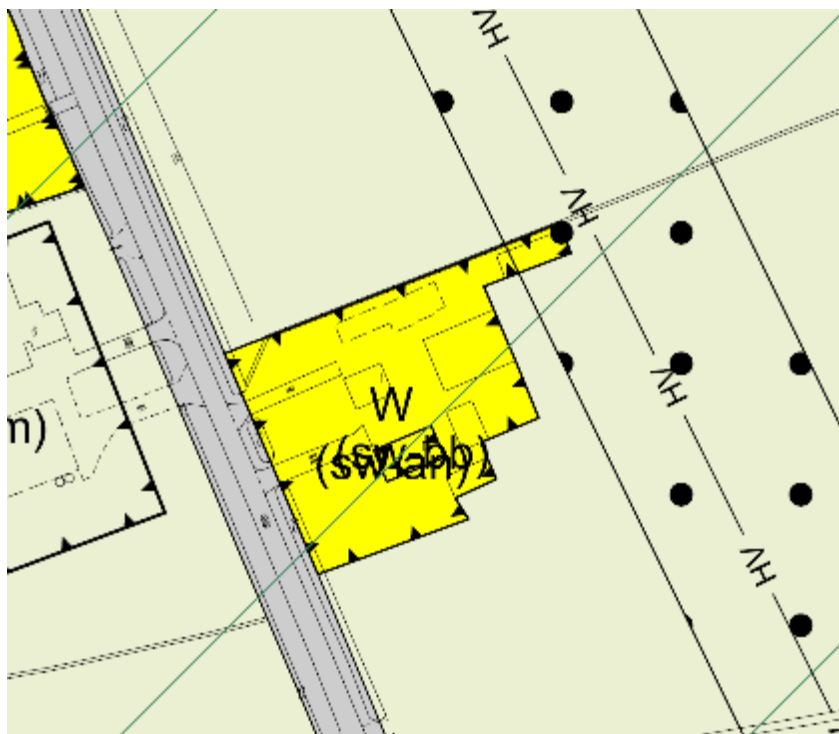
Initiatiefnemer wil alle huidige opstallen op het perceel slopen en vervangen door één nieuw bijgebouw dat deels voor kleinschalige bedrijvigheid zal worden gebruikt. Er zal ook in de toekomst geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten. Daarom zal de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit” van de verbeelding worden verwijderd. Het perceel heeft dan een reguliere woonbestemming, zodat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de gewenste opslagruimte voor een bestratingsbedrijf. Tevens zal hierbij de vorm van het bouwvlak worden aangepast.

Conclusie

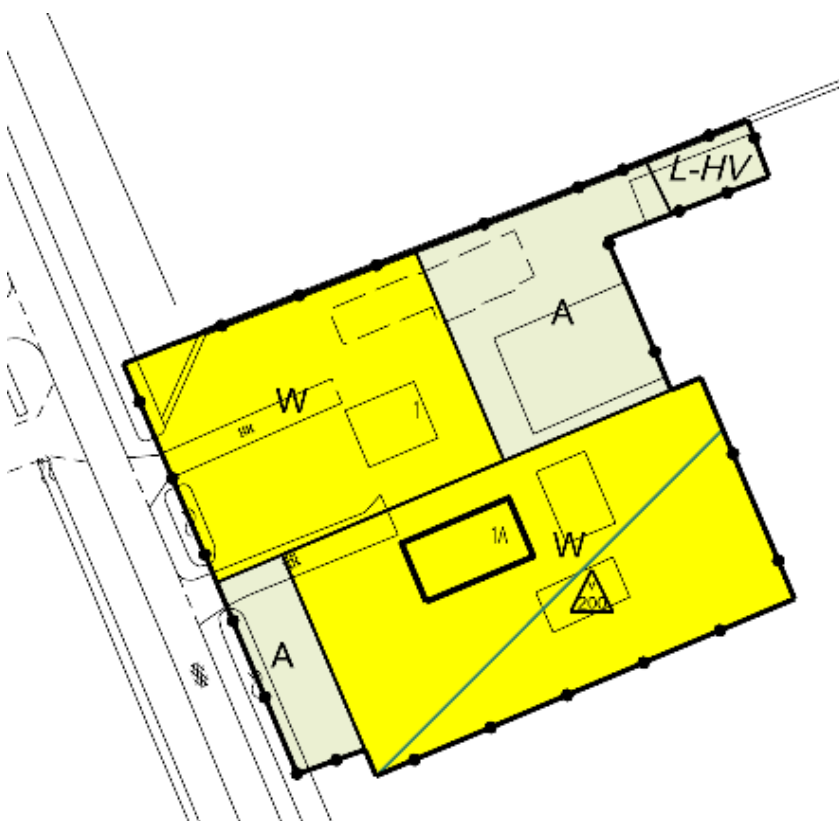
De functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit” wordt van de verbeelding verwijderd waarna het perceel Zecksteeg 1a te Ede een reguliere woonbestemming heeft. Daarbij zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is gewenst om het nieuw te bouwen bijgebouw op de gewenste locatie te kunnen realiseren.

Het gaat om een ondergeschikte afwijking van het bestemmingsplan die niet leidt tot onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De aanduiding en het bouwvlak voor Zecksteeg 1a wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 40 Verbeelding huidige bestemming



Figuur 41a Verbeelding toekomstige bestemming

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

Art. 15.8.2 Vorm van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden zoals beschreven in artikel 15.8.2 van de planregels. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

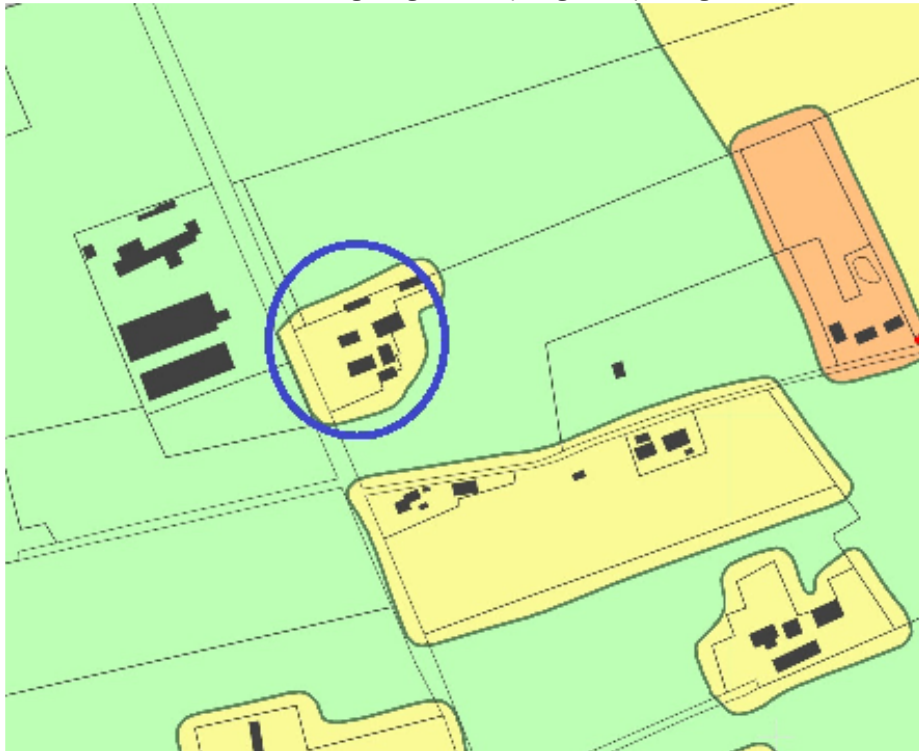
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁴

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 42 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

⁴ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een vormverandering van het bouwvlak, waarbij slechts één bijgebouw met een omvang van ca. 200 m² zal worden gerealiseerd. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelgroot dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Historisch onderzoek

Uit het bodeminformatiesysteem komt naar voren dat er op de locatie al een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (Kattenbroek vd Streek, IKV097069, 28 maart 1997). Hierbij is in de bovengrond PAK licht verhoogd gemeten. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. Ook uit andere bronnen van het historisch onderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

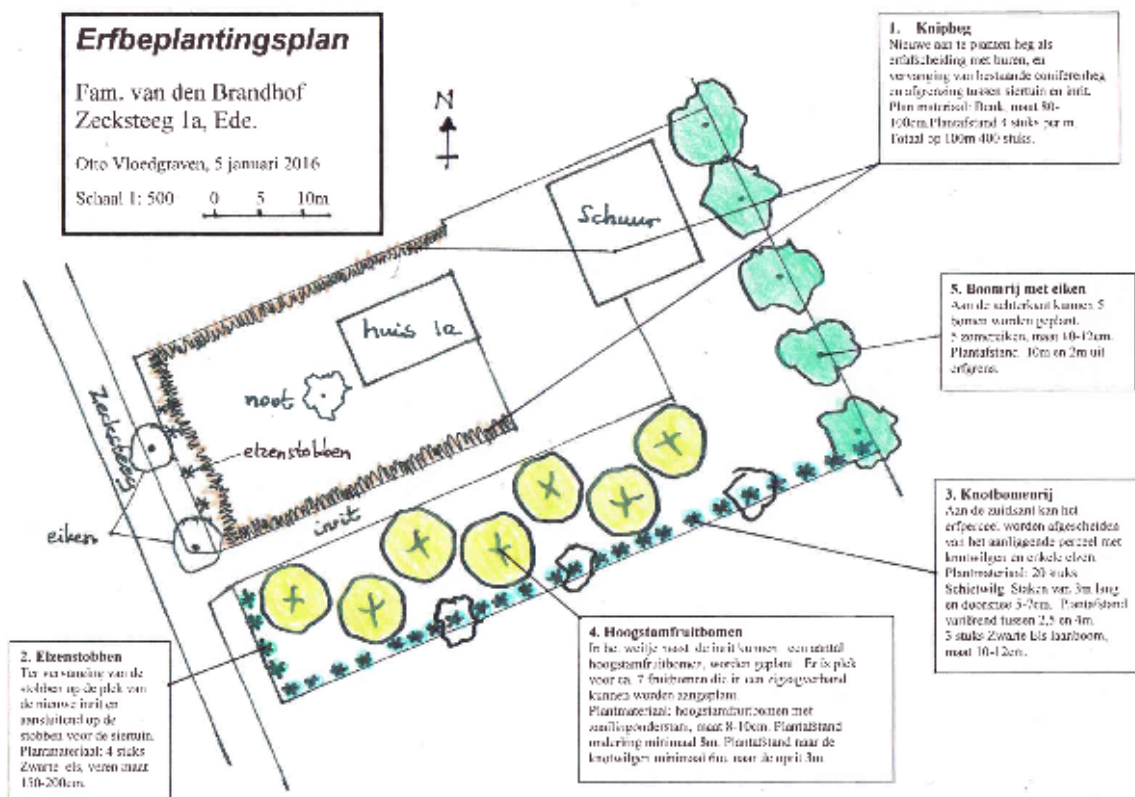
Conclusie

Er kan vrijstelling worden verleend. 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 planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het gebied ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend voor het erf is een goede inplant met streekeigen bomen en heesters. Het plan voor de landschappelijke inpassing voldoet hier aan.

Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 43 Landschappelijke inpassingsplan Zecksteeg 1a te Ede

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij

werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*.

Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Veluwe' bedraagt circa 2.300 meter. Gezien de aard, omvang en afstand tot het Natura 2000 gebied zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen uit te sluiten.

De planlocatie maakt evenmin deel uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De begrenzing van het GNN/GO verloopt ter plaatse nagenoeg hetzelfde als deze van het Natura 2000 gebied. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN), welke op een afstand van circa 2.000 meter gelegen is.

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De planlocatie betreft een agrarisch bedrijf met verschillende bedrijfsgebouwen en landschappelijk ingepast. Het voornemen is het bestaande bedrijf te saneren, waarbij een belangrijk deel van bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden. De voorhanden zijnde beplanting blijft grotendeels gehandhaafd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusies van de Blom Ecologie (18 december 2015, kenmerk BE/2015/218/r) uitgevoerde quickscan zijn als volgt:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen vaste rust- en verblijfplaatsen voor van beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

Als de hiervoor beschreven maatregelen in acht genomen worden zijn er vanuit de flora- en faunawet geen belemmeringen voor de voorgenomen ingreep.

3.2.11. Ede, Zuiderkade 38

Aanleiding en Achtergrond

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Zuiderkade 38 te Ede, en ligt in het Binnenveld, even ten oosten van Veenendaal en het natuurgebied, de groene grens. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie M, de nummers 1214 en 1470.



Figuur 44 Ligging perceel Zuiderkade 38 te Ede

In het geldende bestemmingsplan De Groene Grens heeft het perceel Zuiderkade 38 de bestemming 'wonen' en de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het perceel is een woning aanwezig met enkele voormalige agrarische opstallen.

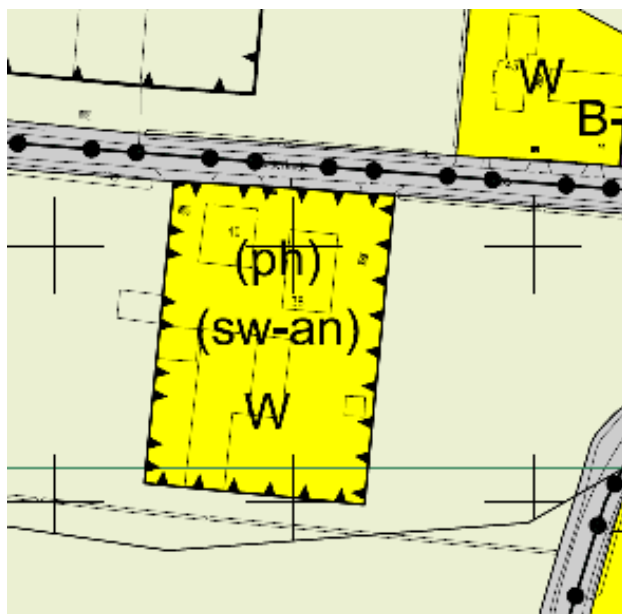
In ruil voor de sloop van in totaal 800 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt er op de locatie Zuiderkade 38 één extra woning met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² mogelijk gemaakt. De bestaande woning blijft gehandhaafd.

Het plan is mogelijk via de bestaande regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven. Op het perceel wordt meer dan 429 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De overige gebouwen blijven in gebruik als privéberging.

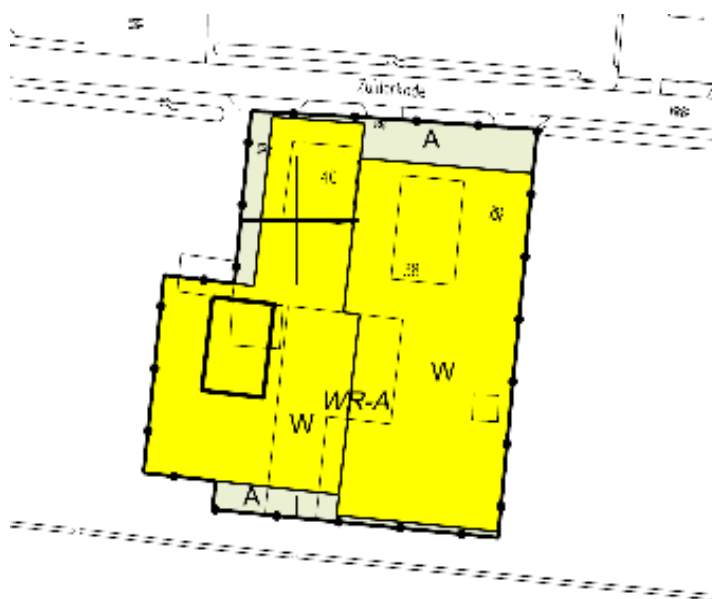
Gezien de ligging in het gebied De Groene Grens is er in dit geval 800 m² sloopcompensatie benodigd. Naast de 429 m² van het perceel Zuiderkade 38 is er dus nog 371 m² van andere locaties nodig. Dit is gevonden op de volgende percelen:

- 72 m² van het perceel Postweg 131 te Lunteren. Hier wordt een losse agrarische schuur in de agrarische bestemming (onbebouwd) gesloopt.

- 72 m² van het perceel Lage Valkseweg 45 te Wekerom. De genoemde sloopomvang is geregistreerd in de zogenaamde regionale sloopbank. De bebouwing is gesloopt en in het geldende bestemmingsplan is uitgesloten dat de bebouwing nog wordt teruggebouwd.
- 227 m² van het perceel Oude Renswoudensestraatweg 7 te Barneveld. De genoemde sloopomvang is geregistreerd in de zogenaamde regionale sloopbank. De bebouwing is gesloopt en in het geldende bestemmingsplan is uitgesloten dat de bebouwing nog wordt teruggebouwd.



Figuur 45 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 46 Verbeelding toekomstige bestemmingplan

CONCLUSIE

De bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' wordt gewijzigd in tweemaal een reguliere woonbestemming. Op de locatie worden in totaal twee woningen toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Bij de vaststelling van bestemmingplan 'De Groene Grens' is bepaald dat voor het gebied De Groene Grens de voornoemde sloopeis wordt gereduceerd met 20%. Deze reductie geldt ook elders in het buitengebied, te weten bij de reconstructiewetzone extensiveringsgebied.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan 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 landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in Veenontginningslandschap. Het toevoegen van hagen, een boomgaard en enkele solitaire bomen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel



Figuur 47 Landschappelijke inpassingsplan Zuiderkade 38 te Ede

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Gevoelige bestemmingen zijn vaak woningen, maar ook bv. zorginstellingen etc.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Het is vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen potentieel hinderlijke en gevoelige functies in de omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof) etc.

Toetsing

Bij het wijzigen van de bestemming (functiewisseling) van 'wonen met agrarische nevenactiviteit' naar 'wonen' met de toevoeging van een 2e woning op dit perceel vervallen door de vereiste sloop van de agrarische opstallen ook de milieurechten van rechtswege om op dit perceel nog dieren te mogen houden.

Voor de 2e woning is naar de geldende richtafstanden gekeken voor de omringende (bedrijfs) bestemmingen. De adressen van omringende (bedrijfs)bestemmingen waar gelet op richtafstanden rekening mee dient te worden gehouden zijn Zuiderkade 41 en 42 te Ede.

Aan de Zuiderkade 41 te Ede is een hengstenhouderij gevestigd. Naast het houden van hengsten is het trainen van dressuur, spring- en tuigpaarden onderdeel van het bedrijf. Voor het houden van paarden geldt een richtafstand van ten minste 50 meter.

De bestaande woning Zuiderkade 38 te Ede ligt binnen die afstand van 50 meter en is daarmee al eerder de beperkende factor voor het bedrijf aan de Zuiderkade 41 te Ede. Door een emissiepuntverplaatsing wordt voor die woning voldaan aan de gewenste afstand tot een paardenstal. Door het bouwvlak van de nieuwe woning wel op een afstand van 50 meter van het bedrijf Zuiderkade 41 te situeren wordt voor die woning voldaan aan de richtafstand. Dit is vastgelegd op de verbeelding door het aangegeven bouwvlak voor de nieuwe woning.

De Zuiderkade 42 te Ede heeft de bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteit'. Het bouwvlak van deze bestemming ligt op een afstand groter dan 50 meter van de nieuwe woning. Voor het houden van maximaal 300 opfoklammeren (C 3) geldt een geurnorm, waaraan voor de nieuwe woning wordt voldaan. De op het adres Zuiderkade 42 uit te voeren agrarische nevenactiviteit wordt eerder beperkt door het bedrijf en woning Zuiderkade 44 te Ede.

Conclusie

Aan de minimaal te stellen richtafstanden voor de nieuwe woning op het adres Zuiderkade 38 te Ede wordt voldaan.

Bodem

Beleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Van de locatie was nog geen bodemonderzoek bekend. Het dak van de te slopen grote schuur is eind jaren 90 vervangen. Uit het historisch onderzoek kwam naar voren dat de dak van de twee te slopen schuren bestaan/bestonden uit asbest. Het dak van de grootste schuur was eind jaren 90 vervangen. De schuur is deels omgeven door klinkerverharding en deels door onverhard terrein. De grond rondom de schuur is daarom verdacht op asbest. Voor dit gebied werd een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 voorwaardelijk gesteld in het kader van de bestemmingswijziging.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek (Vink, kenmerk P15M0161, 18 december 2015) is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Het gehalte asbest in de bodem is verwaarloosbaar. Vanuit bodem is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke

stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

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

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

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

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt

waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

Beschouwing plangebied

Met voorliggend plan wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming (woning) toegevoegd. Uit een globale berekening volgt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woning vanwege het verkeer over de Zuiderkade ruimschoots voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Beleid

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan

(GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 20014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden

gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Plangebied

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer sluit direct aan op de Zuiderkade. Dit is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De snelheid ter plekke is 60 km/u. Het gaat om de toevoeging van één woning en de sloop van 800 m² agrarische bedrijfsgebouwen ter plekke en daarnaast elders ook nog sloop van m² gebouwen. Er zal daardoor niet of nauwelijks sprake zijn van een toename in intensiteiten op de Zuiderkade.

Parkeren

Voor de geplande ontwikkeling is uitgegaan van de parkeernormen nota van 2016. Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid om ook aan de toekomstige parkeernormen te voldoen.

Fiets

Langs de Zuiderkade liggen geen fiets(suggestie)stroken. Wel is er een ruime kantmarkering waar men als fietser gebruik van kan maken om in oostelijke (Ede) of westelijke (Veenendaal) richting wil fietsen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen en daarmee is dit plan uitvoerbaar.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe

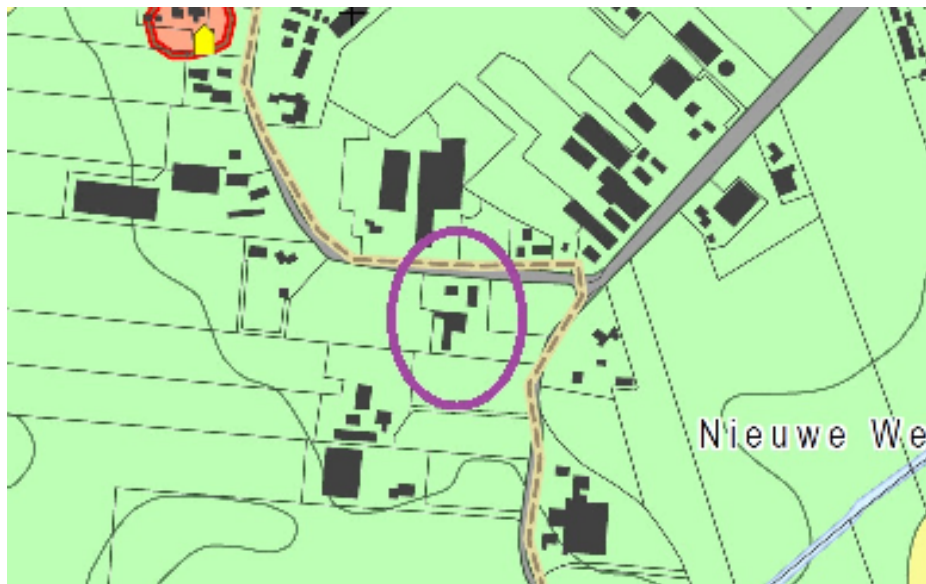
in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁵

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 48 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

⁵ 1 Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van realisatie van een functiewisseling, waarbij een deel van de bestaande woning wordt gesloopt en een nieuwe woning zal worden gerealiseerd. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*. Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtsbijzijnde Natura 2000 gebied 'Het Binnenveld' bedraagt ruim 875 meter. Gezien de aard en afstand tot Natura 2000 gebieden zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen niet aan de orde.

De planlocatie maakt evenmin deel uit het het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN), welke op een afstand van het 225 meter is gelegen.

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is regelt de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Beoogd wordt het agrarisch bedrijf te beëindigen. Daarbij wordt de bestemming herzien, van Agrarisch naar Wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden, de overige agrarische bebouwing worden gesloopt en een tweede woning wordt nieuw gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Omdat op de planlocatie de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna niet op voorhand is uit te sluiten is een quickscan ecologie uitgevoerd.

De conclusies van de door Siemens Buitenplan (21 december 2015) uitgevoerde quickscan ecologie zijn als volgt:

- a. Het plangebied heeft een zeer beperkte floristische waarde, faunistisch gezien is het plangebied van lokaal belang.
- b. Het plangebied vormt voor een beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied, dit geldt voor enkele zoogdier- en vogelsoorten. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten). Jaarrond beschermde vogelnesten zijn niet aangetroffen, wel kunnen op de gehele planlocatie broedgevallen van algemene vogels voorkomen. Andere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.
- c. Het plan zal geen negatieve invloed hebben op beschermde natuurwaarden; de factoren oppervlakteverlies/terreintypeverandering, geluid en licht en versnippering zullen geen effect hebben op beschermde natuurwaarden.
- d. De werkzaamheden, zoals de sloop van bebouwing en de eventuele verwijdering van vegetatie, dient buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te worde uitgevoerd. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt op broedvogels en/of nesten gestuit wordt dienen de werkzaamheden te worden egstaakt en opgeschort worden tot na het verlaten van de broedlocatie.

- e. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- f. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake kundige op het gebied van ecologie.
- g. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Conclusie

Als aan voorgaande maatregelen wordt voldaan zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2.12. Harskamp, Blaakweg 12a en 12-1

Aanleiding en Achtergrond

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Blaakweg 12a en 12-1 te Harskamp, en ligt circa 2 kilometer ten noordwesten van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Otterlo, sectie F, de nummers 1488, 1489 en 1329.

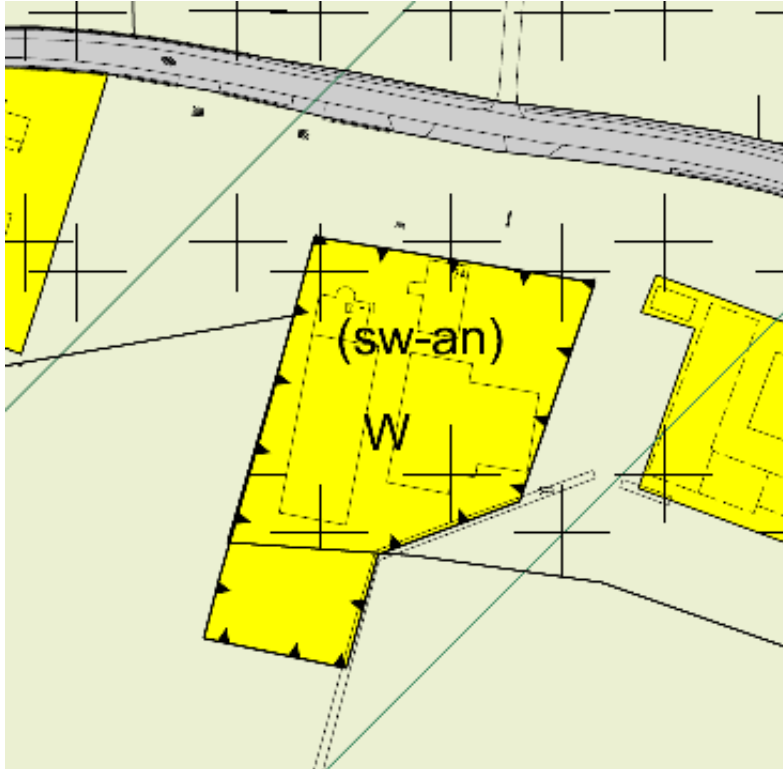


Figuur 49 Ligging perceel Blaakweg 12a en 12-1

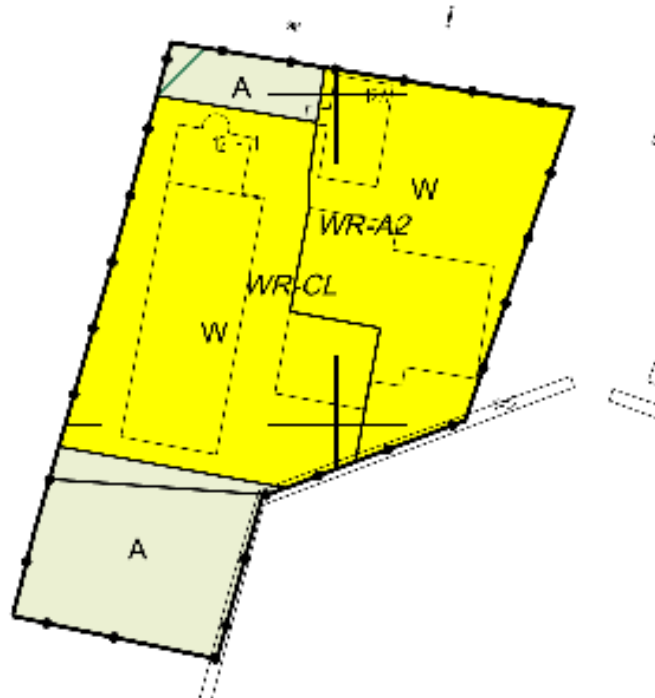
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het perceel bevindt zich een (voormalig) agrarisch bedrijf met circa 1.000 m² bedrijfsbebouwing. Naast de volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfswoning is één van de gebouwen zonder vergunning in gebruik als woning. Deze laatste woning wordt via dit plan gelegaliseerd.

De legalisatie is mogelijk via de bestaande regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven. Op het perceel wordt meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt één extra woning met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² mogelijk gemaakt. De bestaande woningen blijven gehandhaafd; er wordt dus één extra woonbestemming toegevoegd.

De bestemming van het perceel wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 50 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 51 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De bestemming wordt gewijzigd in twee reguliere woonbestemmingen. Hierbij is het mogelijk om twee reguliere woningen van 660 m³ te bouwen.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan 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 landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en grenst aan de noordkant aan het kampenlandschap. Het karakter van de Blaakweg als ontginningsweg langs de Westeneng wordt versterkt door de aanplant van de eiken langs de weg. De kavel wordt met dit plan voldoende landschappelijk ingepast.



Figuur 52 Landschappelijke inpassingsplan Blaakweg 12a en 12-1 te Harskamp

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Milieu

Algemeen

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen

worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

Het is vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen het bedrijf en gevoelige omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de regeling Ammoniak en Veehouderij, fijnstof en dergelijke.

Situatie plangebied

Het adres Blaakweg 12a te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de directe omgeving van het adres Blaakweg 12a te Harskamp is het agrarische bedrijf (bestemming) op nr. 14 gelegen. De nieuw te bestemmen woning ligt verder van dit perceel af dan de bestaande bestemde woning. Daarmee vormt deze planwijziging geen belemmeringen voor eventuele naastgelegen percelen.

Conclusie

Er zijn vanuit milieu-oogpunt geen belemmeringen voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging.

Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Historisch onderzoek

Op de locatie is een voormalige varkenshouderij aanwezig. Er zijn geen bodemgegevens bekend op deze locatie. Uit de historische gegevens is gebleken dat de locatie onverdacht is. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Uit de historische gegevens blijkt wel dat veel van de opstallen zijn voorzien van asbestgolfplaten. De kans dat deze daken zijn verweerd is aanwezig, waardoor er asbest op of in de grond aanwezig kan zijn. Echter de woningen zijn al gebouwd. Verder worden er mogelijk wel bijgebouwen gebouwd. Omdat hier normaal gesproken minder dan 2 uur per dag mensen aanwezig zijn, wordt een dergelijk gebouw niet als gevoelig object gezien. Derhalve is onderzoek niet nodig.

Conclusie

Vanuit het bodembeleid is er geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

Er is geen sprake van toename van bebouwing of activiteiten. Deze bestemmingsplanwijziging draagt daarom niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Wettelijk kader

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

Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

Beschouwing plangebied

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Beleid

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 20014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Situatie plangebied

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer sluit direct aan op de Blaakweg. Dit is een erftoegangsweg. De snelheid ter plekke is 60 km/u. Men blijft gebruik maken van de bestaande in-/uitrit die direct aansluit op de Blaakweg. Er is nauwelijks sprake van een toename in verkeersintensiteiten. De Blaakweg kan de toename in intensiteiten prima verwerken, ondanks dat het een smalle weg is (ca 4,5 m). Bij eventuele tegenliggers zal men elkaar met aangepaste snelheid moeten passeren.

Parkeren

Voor de geplande ontwikkeling is uitgegaan van de parkeernormen nota van 2011. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe nota parkeernormering (verwachting vaststelling maart 2016) maar op eigen terrein is er worden voldoende parkeergelegenheid om ook aan de toekomstige parkeernormen te voldoen.

Fiets

Op de Blaakweg zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig maar de intensiteiten zijn zo laag dat fietsers gebruik kunnen maken van dezelfde rijbaan.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen en daarmee uitvoerbaar.

Archeologie

Wettelijk kader

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet.

Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

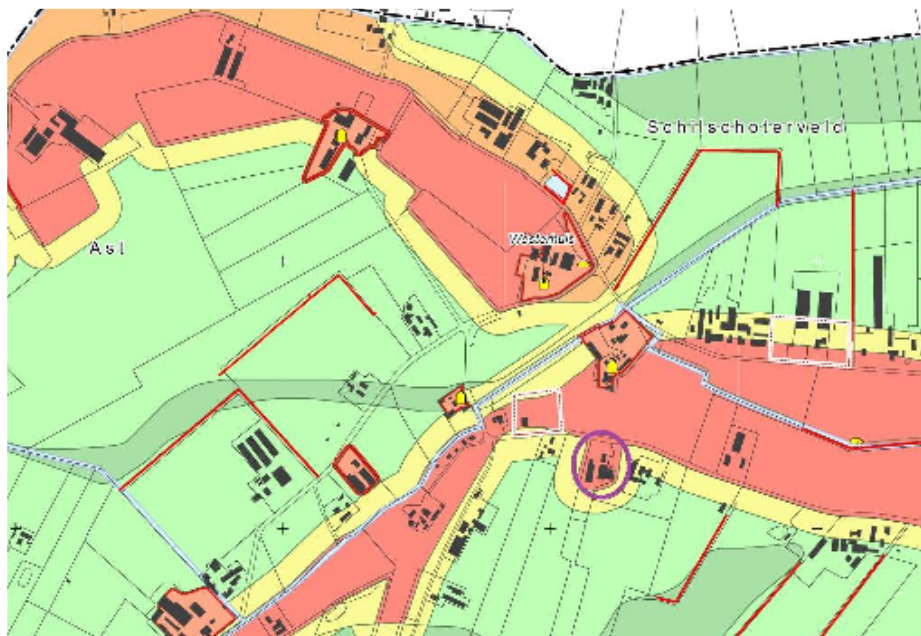
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁶

Situatie plangebied

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten oosten van het onderhavige plangebied, eveneens aan de Blaakweg, is in het verleden een archeologisch (boor)onderzoek uitgevoerd. Het destijds onderzochte gebied bleek deels verstoord. Een archeologische vindplaats is ter plaatse niet aangetroffen.

⁶ 1 Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Figuur 53 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functieverandering, waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt en één nieuwe woning wordt gelegaliseerd. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans groot dat tijdens toekomstige werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

De onderhavige plannen betreffen slechts een beperkte mate van nieuwbouw, kleiner dan de ondergrens van 250 m². Archeologisch onderzoek voor genoemde nieuwbouwplannen is derhalve niet noodzakelijk.

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*. Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Veluwe' bedraagt circa 2.100 meter. Gezien de aard, omvang en afstand tot het Natura 2000 gebied zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen uit te sluiten.

De planlocatie maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De begrenzing van het GNN/GO verloopt ter plaatse nagenoeg hetzelfde als deze van het Natura 2000 gebied. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN), welke op eenzelfde afstand als het Natura 2000 gebied gelegen zijn.

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Op de planlocatie wordt een functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf beoogd. Hierbij wordt de bestaande woning gehandhaafd, een nieuwe woning gelegaliseerd en meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusies van de Blom Ecologie (23 december 2015, kenmerk BE/2015/213/r) uitgevoerde quickscan zijn als volgt:

- a. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen vaste rust- en verblijfplaatsen voor van beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.
- b. Gedurende de sloop en ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. Als gevolg van de sloop kan (tijdelijk) geschikt habitat voor de rugstreeppad ontstaan. In de tuinen rondom de woningen kunnen algemene vogels broeden. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- c. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- d. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- e. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- f. De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- g. De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Conclusie

Als voorgaande maatregelen in acht worden genomen worden er geen soorten aangetast in hun leefgebied en is er geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Water

Algemeen Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester & Wethouders zorg voor:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden geleverd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. In het buitengebied dienen percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens.

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de bestaande woningen is daarop aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering.

Bij realisatie van nieuwe bebouwing en/of verharding geldt ook dat het hemelwater afstromend van deze verharding op eigen terrein verwerkt dient te worden. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande sloot op het perceel.

Conclusie

Vanuit Water zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

3.2.13. Harskamp, Boerderijweg 2

Aanleiding en Achtergrond

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Boerderijweg 2 te Harskamp, en ligt direct ten westen van de kern Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1465.



Figuur 54 Ligging perceel Boerderijweg 2 te Harskamp

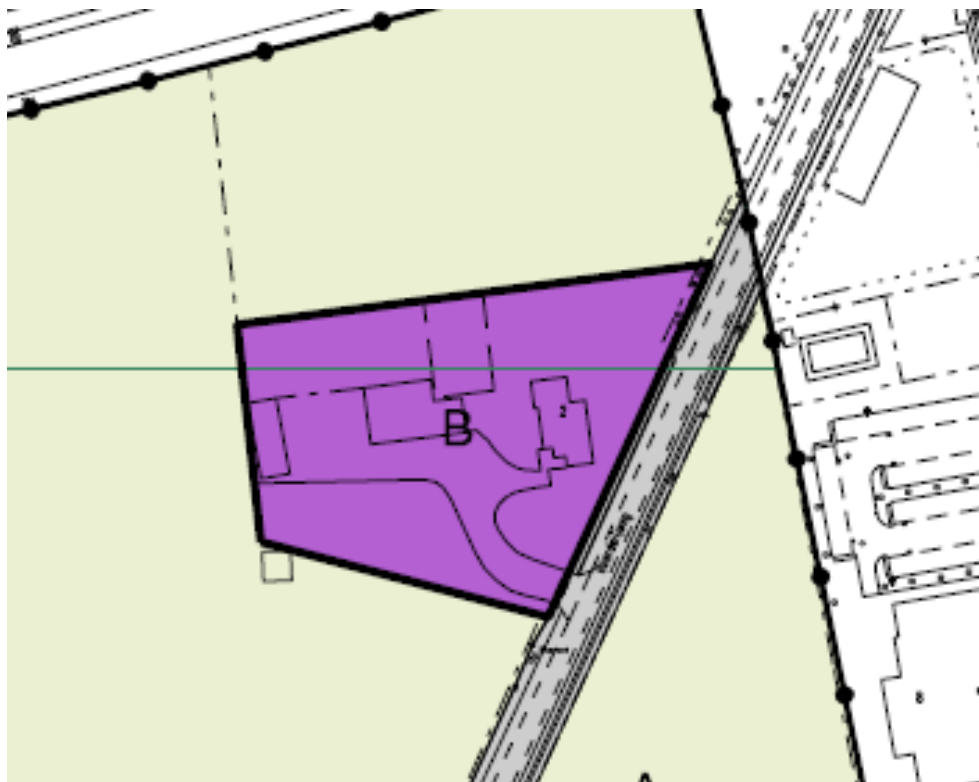
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Boerderijweg 2 de bestemming 'bedrijf'.

Initiatiefnemer wenst alle aanwezige bedrijfsbebouwing te slopen. Het gaat om 480 m². De te slopen bebouwing wordt ingezet als compensatie voor plannen elders. De sloop van de bebouwing is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

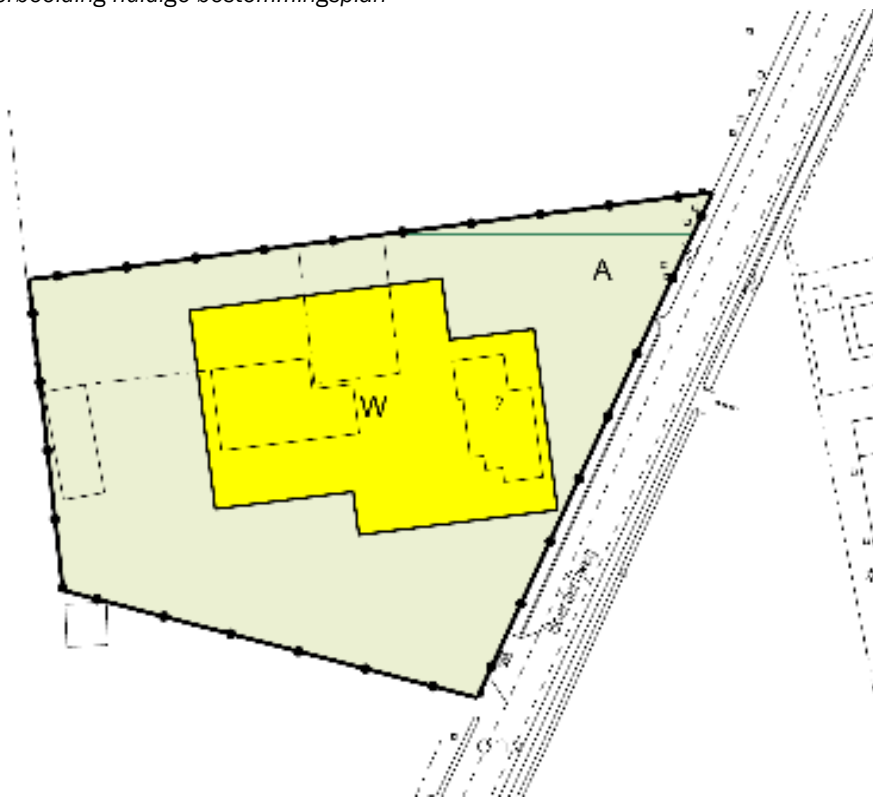
Conclusie

De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een reguliere bestemming 'wonen'.

De bestemming van het perceel wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 55 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 56 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

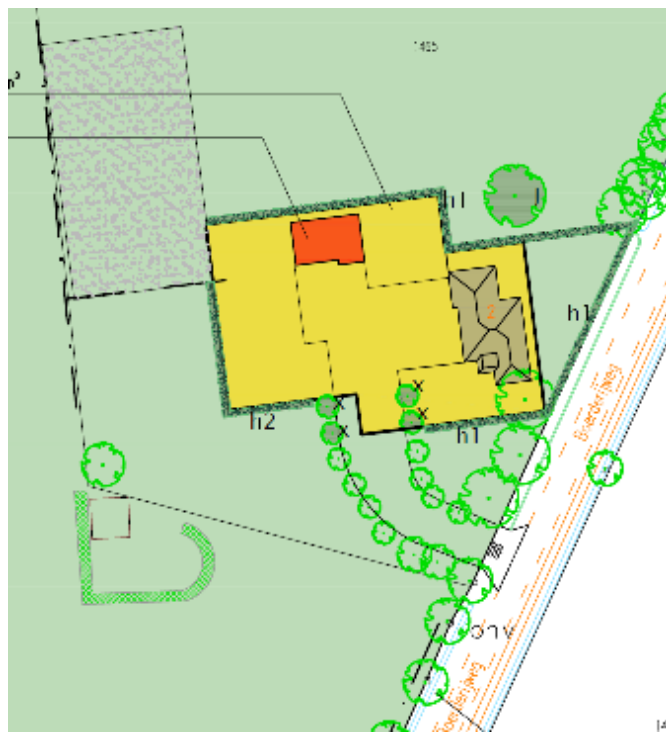
Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het gebied is gelegen op de overgang van het kampenlandschap naar het heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend voor het erf is een goede inplant met streekeigen bomen en heesters. Het plan voor de landschappelijke inpassing voldoet hier aan.

Het perceel is onderdeel van een villatuin en kent een rijke geschiedenis met hoge cultuurhistorische waarde. Een zorgvuldige inpassing wordt bereikt door het versterken van de laanstructuur aan de Boerderijweg en een tuinachtige invulling van het woonperceel door middel van hagen en een notenboom. Met dit inrichtingsplan is er sprake van een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 57 Landschappelijke inpassingsplan Boerderijweg 2 te Harskamp

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Natuur

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusies van de Blom Ecologie (9 juli 2015, kenmerk BE/2015/93/r) uitgevoerde quickscan zijn als volgt:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. In de spanten van de schuur t.b.v. mest/voeropslag en in de tuin kunnen broedgevallen van algemene vogels voorkomen. Tijdens de sloop kan geschikt leefgebied voor de rugstreeppad ontstaan. Fysieke maatregelen of afstemming van werkzaamheden op het jaarcyclus van de soort voorkomen bevolking.
- De ruimtelijke ingrepen leidden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Conclusie

Verdere toetsing aan Nbwet, Ffwet, GNN/GO is niet noodzakelijk. De sloop van bebouwing en verwijdering van struiken en bomen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart t/m 15 juli). De Zorgplicht (art. 2 Ffwet) blijft onverminderd van kracht.

3.2.14. Harskamp, Kostverlorensteeg 31

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Kostverlorensteeg 31 te Harskamp, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt op circa 700 meter afstand tot de bebouwde kom van Harskamp. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie A, nummer 1574.



Figuur 58 Ligging perceel Kostverlorensteeg 31 te Harskamp

Aanleiding

Initiatiefnemer wil een positieve bestemming van een gedeeltelijk tot woonruimte verbouwde schuur naast zijn woning aan de Kostverlorensteeg 31 Harskamp conform de Nota van Uitgangspunten die de gemeenteraad op 15 december 2011 heeft vastgesteld.

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

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Kostverlorensteeg 31 te Harskamp een woonbestemming waarbij agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan met de dubbelbestemmingen "Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarde", "Archeologie 2" en een gebiedsaanduiding "veiligheidszone munitie". Het perceel ligt in het extensiveringsgebied. Er is één woning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen voor privégebruik. De overige bebouwing mag enkel voor kleinschalige agrarische activiteiten worden gebruikt.

Planbeschrijving

Een deel van een bestaande schuur naast de woning is in het verleden zonder vergunning tot zelfstandige woonruimte verbouwd. Er zijn daardoor nu twee zelfstandige wooneenheden aanwezig op het perceel. Het perceel krijgt twee afzonderlijke bestemmingen; de huidige bestemming van de (oorspronkelijke) woning blijft ongewijzigd en rond de bewoonde schuur wordt een nieuwe woonbestemming toegevoegd met een beperkte inhoudsmaat ("kleine woning"). De totale omvang van het bestemmingsvlak blijft ongewijzigd. Hierdoor is de bestaande situatie positief bestemd.

Conclusie

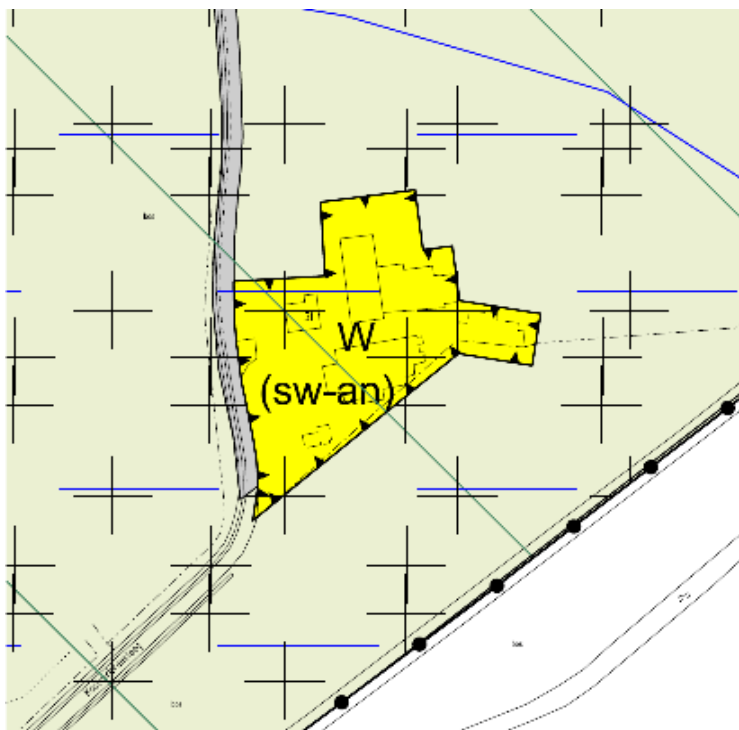
Het bestaande bestemmingsvlak wordt aangepast waarbij er twee afzonderlijke bestemmingen worden gecreëerd. De oorspronkelijke woning behoudt de bestemming "Wonen - 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit" met de dubbelbestemmingen "Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarde", "Archeologie 2" en een gebiedsaanduiding "veiligheidszone munitie".

Hier blijft dus één woning toegestaan (maximale inhoud 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen voor privégebruik. De overige bebouwing staat ten dienste van agrarische nevenactiviteiten.

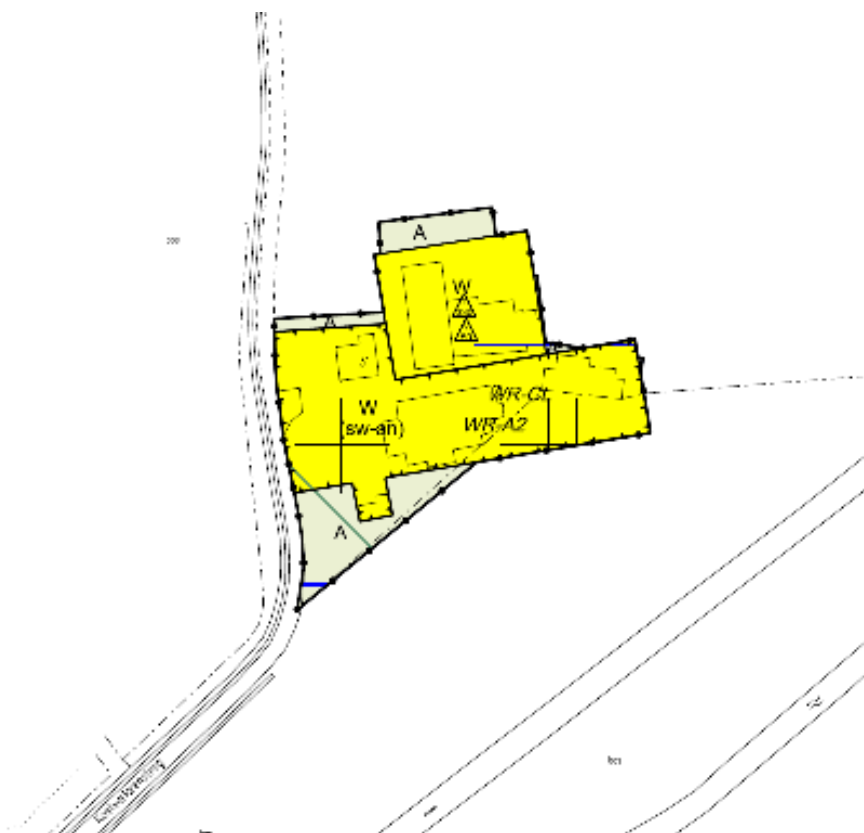
Een deel van het bestaande bestemmingsvlak krijgt een afzonderlijke reguliere woonbestemming met de dubbelbestemmingen "Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarde", "Archeologie 2" en een gebiedsaanduiding "veiligheidszone munitie". Hier is één kleine woning toegestaan met een maximale inhoud van 330 m³ met daarbij in totaal 50 m² aan bijgebouwen.

Verzoekers hebben voldoende aannemelijk gemaakt dat in dit geval sprake is van overgangsrecht. De wijziging geeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen

De bestemming van het perceel wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 59 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 60 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen. Het postief bestemmen van deze woonruimte heeft geen evidente negatieve invloed op de specifieke waarden van het gebied. Het gaat immers om bestaand gebruik van reeds bestaande bebouwing en deze wijziging geeft geen nieuwe bouwmogelijkheden.

Beleid

De gevraagde bestemmingsplanwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval hebben de eigenaren van de woonruimte een beroep gedaan op het overgangsrecht: de betreffende schuur zou al minstens 25 jaar gedeeltelijk tot woonruimte verbouwd zijn en sindsdien onafgebroken zijn bewoond. Beoordeeld is of de woonvoorzieningen in de schuur al aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, het Kadaster en luchtfoto's van het perceel. Uit deze gegevens blijkt dat de schuur reeds vóór 9 mei 1995 is verbouwd en sindsdien bewoond is geweest. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal op de betreffende schuur daarom een afzonderlijke woonbestemming worden neergelegd, met daarbij de bestaande inhoudsmaat van 330 m³. Het overige gedeelte van de schuur (ca. 50 m²) wordt als bijgebouw aangemerkt. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingswijziging in de weg staan.

3.2.15. Harskamp, Laarweg 19

Aanleiding en Achtergrond

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Laarweg 19 te Harskamp en ligt circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van de kern Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2782.

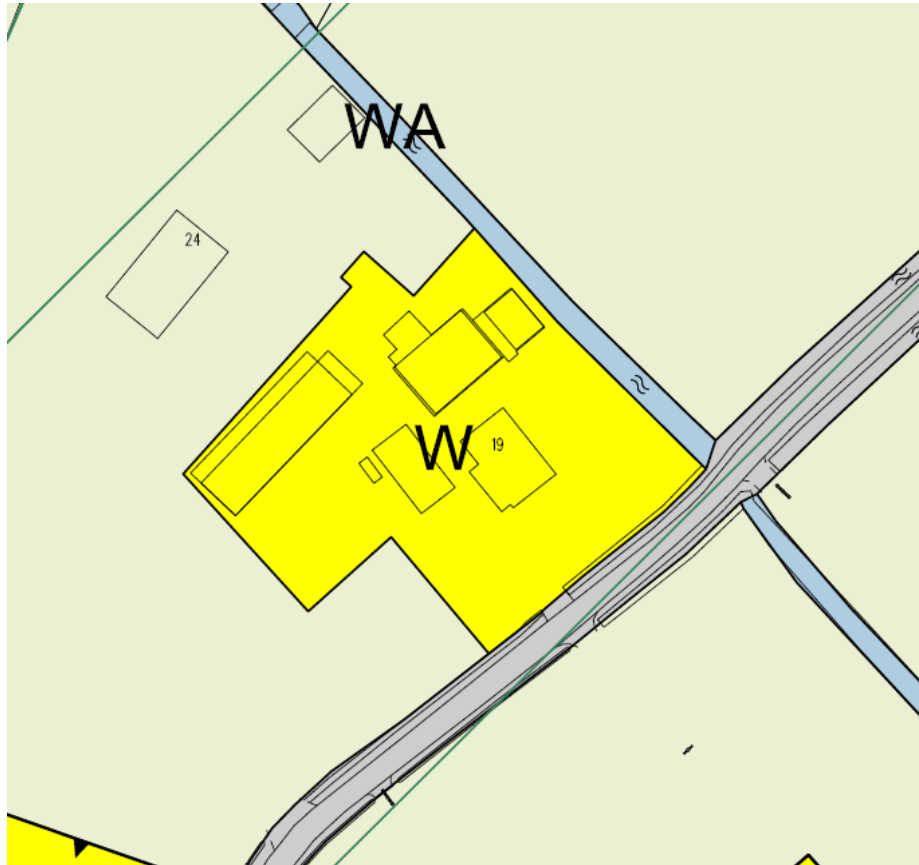


Figuur 61 Ligging perceel Laarweg 19 te Harskamp

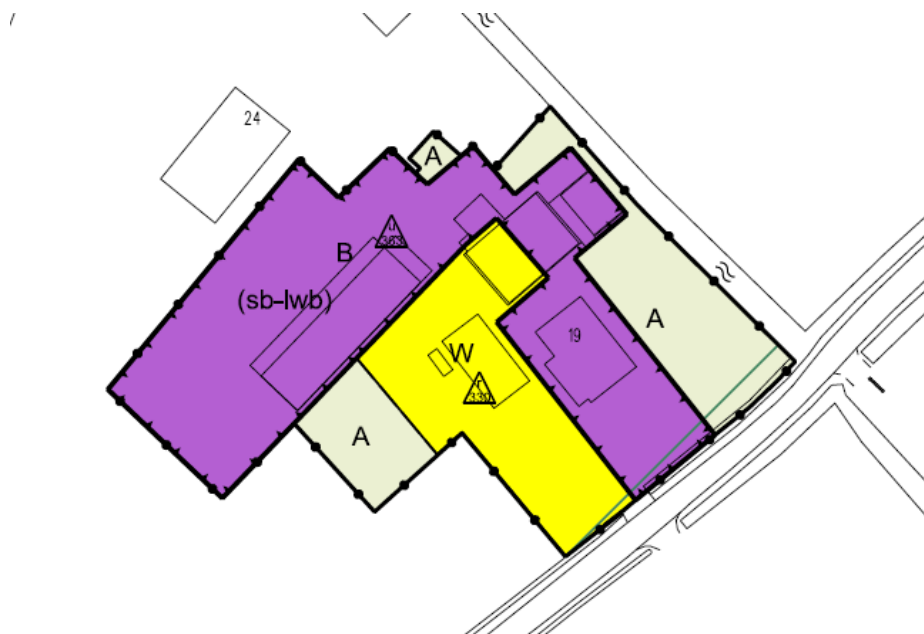
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Laarweg 19 de bestemming 'wonen' en deels een agrarische bestemming. Op het perceel bevinden zich twee woningen en enkele opstallen, in totaal 363 m². Het terrein aan de achterzijde en een hal met een omvang van 288 m² zijn in gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten. Het geldende bestemmingsplan wordt op de volgende punten gewijzigd.

- Op het perceel is een loonwerkbedrijf gevestigd. Binnen het bestaande bestemmingsplan is bij een woonbestemming voor bedrijfsactiviteiten met een omvang van meer dan 200 m² en voor bedrijfsmatige buitenopslag geen vergunning mogelijk. Daarom wordt het perceel bestemd als 'bedrijf. Als compensatie voor het toevoegen van de niet-agrarische activiteiten (meer dan 200 m²) op het perceel Laarweg 19 wordt op het perceel Singlerpad 1 te Lunteren 100 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing bij een voormalige bedrijfsbestemming gesloopt. Op het perceel Singlerpad 1 is de bestemming reeds gewijzigd in een woonbestemming. De sloop van de bebouwing is geborgd.

- Op het perceel is slechts één woning toegestaan. In het verleden is één van de opstallen op het perceel ook in gebruik genomen als (tweede) woning. De omvang van deze woning is 330 m³. De eigenaar heeft aangetoond dat het gebouw in elk geval al vanaf 1994 onafgebroken bewoond is. Daarmee valt dit gebruik onder het overgangsrecht en is daarmee legaal. Om die reden wordt de woning in voorliggend bestemmingsplan als zodanig bestemd.
- Tevens wordt de vorm van het bestemmingsvlak gewijzigd om daarmee een doelmatiger gebruik te kunnen realiseren.



Figuur 62 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 63 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De bestemming wonen wordt als volgt gewijzigd. Voor het perceel wordt (deels) een bedrijfsbestemming opgenomen. Er is hier alleen een loonwerkbedrijf toegestaan. De tweede woning (330 m³) wordt als zodanig bestemd. De vorm van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningenlandschap. De bedrijfsfunctie is goed landschappelijk ingepast.



Figuur 64 Landschappelijke inpassingsplan Laarweg 19 te Harskamp

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Milieu

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Gevoelige bestemmingen zijn vaak woningen, maar ook bv. zorginstellingen etc.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen potentieel hinderlijke en gevoelige functies in de omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof) etc.

Situatie plangebied

Bestemd wordt een agrarisch loonbedrijf met een bebouwd oppervlak van 363 m². Dit valt volgens de Standaardbedrijfsindeling 2008 (SBI-2008) onder code 016-1. De milieucategorie is 3.1 en de aan te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is 50 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie ook onderstaande afbeelding met 50 meter-contour).



Figuur 65 Verbeelding van 50 meter countour van perceel Laarweg 19 te Harskamp

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen. In de omgeving liggen enkele paardenhouderijen. Bij paarden geldt wettelijk een minimaal vereiste vaste de afstand.

Afstanden geur

Adres	Minimaal vereiste afstand (meters)	Beschikbare afstand tot bestaand emissiepunt geur	Beschikbare afstand tot rand bouwperceel
Westenengerdijk 24	50	41	Nvt
Laarweg 15	50	119	94

Uit de bepaling volgt dat de beschikbare afstand tot de paardenstal aan de Westenengerdijk 24 onvoldoende is. Dit geeft aanleiding te veronderstellen dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het gaat echter om een bestaande,

legaal aanwezige woning. De planologische wijziging geeft geen wijziging in de feitelijke situatie.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren woning Laarweg 19a en de paardenstal op het perceel Westenengerdijk 24 is onvoldoende. Voor deze stal is een vergunning verleend op 16 augustus 2002. Er is een melding Activiteitenbesluit ingediend op 25 mei 2008 en eveneens is voor deze paardenhouderij een Natuurbeschermingswetvergunning verleend. Het bedrijf is legaal aanwezig en daarom dient hier in de planvorming rekening mee te worden gehouden.

De afstand tot de bestaande woning Laarweg 19 voldoet aan de wettelijke eis van 50 meter.

Bij het bestemmen van de woning Laarweg 19a ontstaat er voor het bedrijf aan de Westenengerdijk 24 een overbelaste situatie. Het bedrijf wordt daardoor belemmerd en in haar bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. De belemmering is niet onevenredig groot. Het bedrijf kan haar huidige activiteiten blijven voortzetten.

Conclusie

Het introduceren van een bestemming loonwerkbedrijf met een bebouwd oppervlak van 323 m² is mogelijk. De richtafstand van 50 meter is beschikbaar.

Het planologisch introduceren van de woning Laarweg 19a belemmerd de naastgelegen paardenhouderij in de bedrijfsvoering. De belemmering is niet onevenredig groot.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

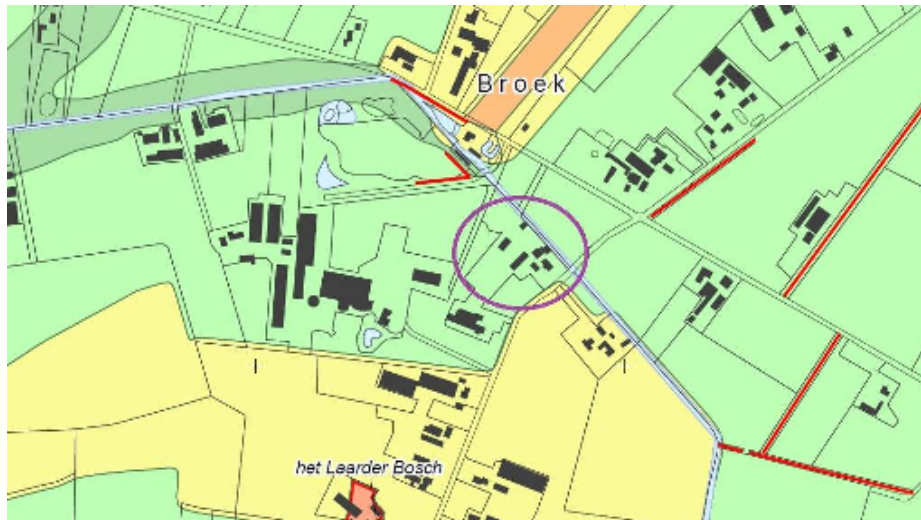
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁷

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 66 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van het wijzigen van de bestemming 'wonen' naar een agrarische bestemming, waarbij de vorm van het bouwblok wordt gewijzigd. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de

⁷ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

3.2.16. Lunteren, Barneveldseweg 28

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Barneveldseweg 28 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de driehoek Blankespoorsedijk, Bisschopweg en Barneveldseweg op zo'n 800 meter afstand tot de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1804.



Figuur 67 Ligging perceel Barneveldseweg 28 te Lunteren

Aanleiding

Initiatiefnemer wil een nieuwe werktuigenberging annex voerkeuken met opslag bouwen. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine afwijkingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij wordt het gehele project, inclusief de afwijking van het bestemmingsplan, met één omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Deze vergunning, met kenmerk 2015W1709, is op 19 november 2015 verleend en is inmiddels onherroepelijk. Hiertegen zijn geen bezwaren ingediend.

Het projectafwijkingsbesluit geldt alleen voor het vergunde project: het bouwen van een nieuwe werktuigenberging annex voerkeuken met opslag. Door de afwijking van de planregels nu ook in het bestemmingsplan zelf te verwerken gelden in de toekomst weer de gebruikelijke regels. Het perceel heeft daarmee weer dezelfde bouw- en

gebruiksmogelijkheden als alle andere percelen met dezelfde bestemming binnen het plangebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Barneveldseweg 28 in Lunteren de bestemming "Agrarisch (middelgroot bedrijf)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 4875 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil een nieuwe werktuigenberging annex voerkeuken met opslag bouwen. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden. Daarom is vergunning verleend voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan
- het milieuneutraal wijzigen van de inrichting

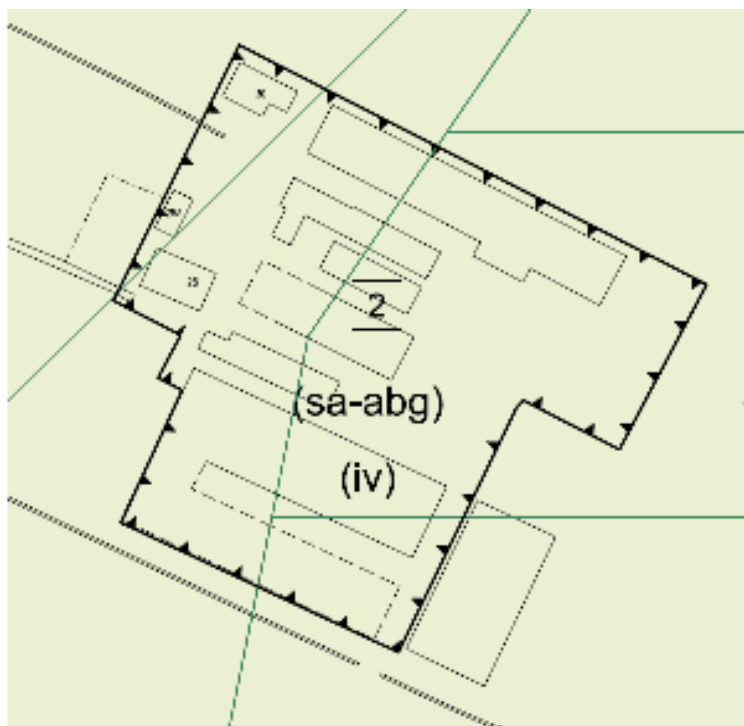
Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Via het projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) is al vooruitgelopen op deze aanpassing.

De gevraagde bouwlocatie is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering; de melkgeiten zullen in de toekomst geautomatiseerd worden gevoerd. Daarom is een voerkeuken met bijbehorende opslag noodzakelijk. Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk om dit nieuwe bouwwerk achter de bestaande schuren te bouwen. De bedrijfsbebouwing wordt daarmee optimaal geconcentreerd binnen het (nieuwe) bouwvlak.

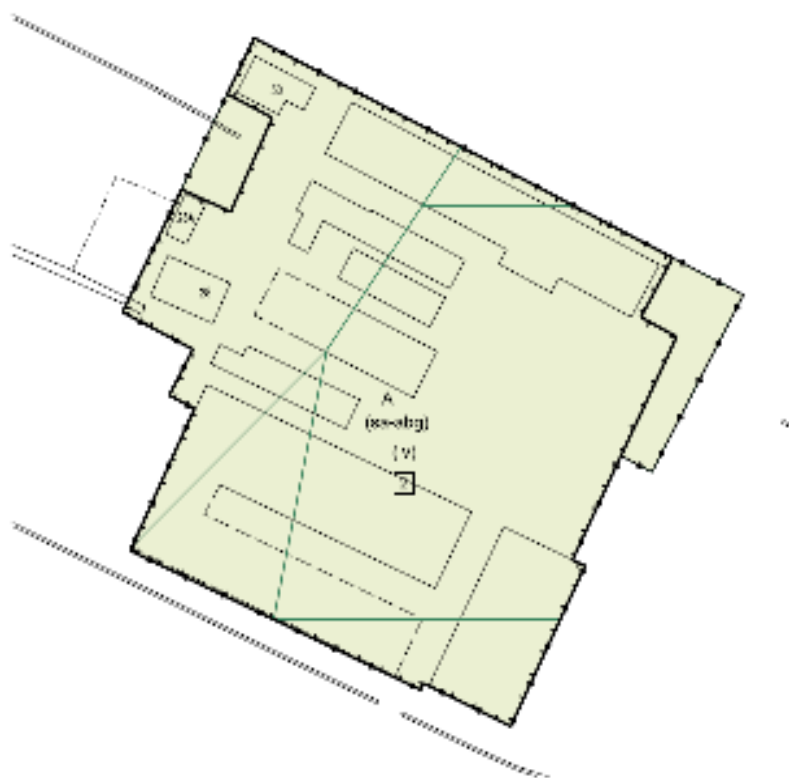
Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is nodig voor een efficiëntere bedrijfsvoering. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 68 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 69 Verbeelding toekomstig bestemmingsplan
Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

3.8.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwbouw is gereguleerd via de omgevingsvergunning. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Archeologie

Algemeen

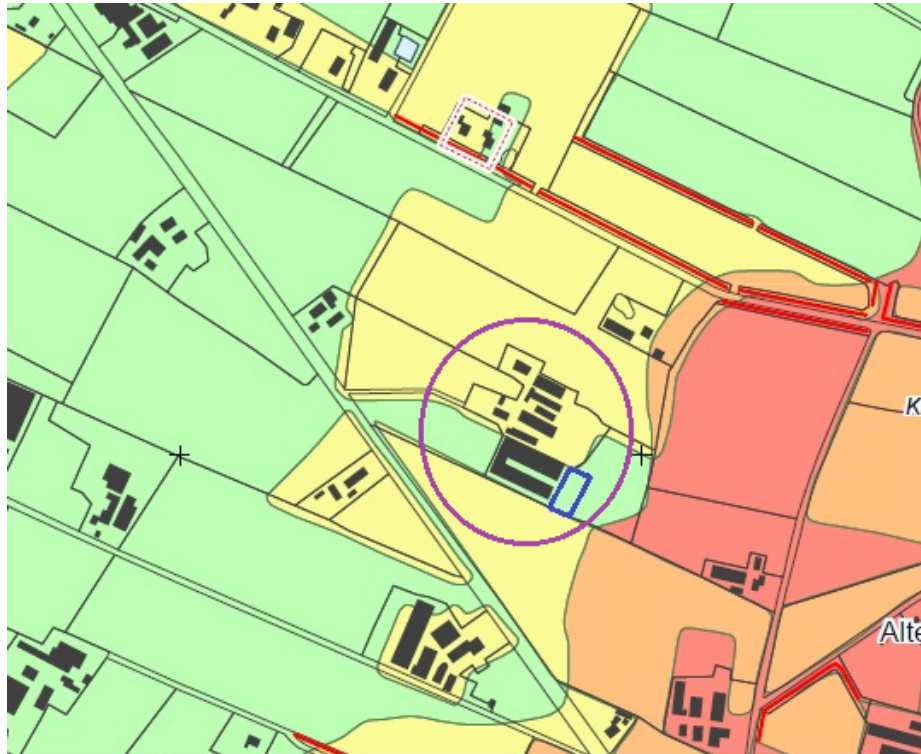
In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁸

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).



Figuur 70 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

De groene kleur op de locatie van de geplande werktuigberging (in blauw aangegeven) geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

⁸ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Conclusie

De trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied is op basis van beschikbare archeologische informatie laag. Daarom vinden wij het, mede gelet op de aard van de werkzaamheden,

- een aanvullend rapport t.a.v. de archeologische waarden van de beoogde bouwlocatie niet noodzakelijk;
- nader archeologisch onderzoek t.b.v. de werkzaamheden niet noodzakelijk. Het realiseren van het bouwplan zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden;
- aanvullende voorwaarden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden bij de bouwwerkzaamheden niet noodzakelijk.

Ten overvloede wijzen wij erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B & W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Het perceel aan de Barneveldseweg 28 te Lunteren is een agrarisch perceel. Voor deze locatie is een bodemonderzoek bekend. Op het noordelijk deel is voor een bouwvergunning voor de bouw van een varkensstal in 1997 een bodemonderzoek uitgevoerd (Drieklomp Milieu, verkennend bodemonderzoek Barneveldseweg 28 Lunteren, kenmerk 3448-010, d.d. 5 maart 1997). Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verhogingen zijn aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetroffen met chroom, lood, arseen, tolueen en xylenen. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De aangetroffen lichte verhogingen geven geen aanleiding voor nader onderzoek.

Ter plaatse van de (voormalige) werkplaats heeft een bovengrondse dieseltank (800 liter) gestaan. Deze is onder KIWA certificaat (150103142.02) verwijderd op 18 februari 2015. De voormalige bovengrondse dieseltank was niet gestationeerd binnen de invloedssfeer van het huidige plan.

Conclusie

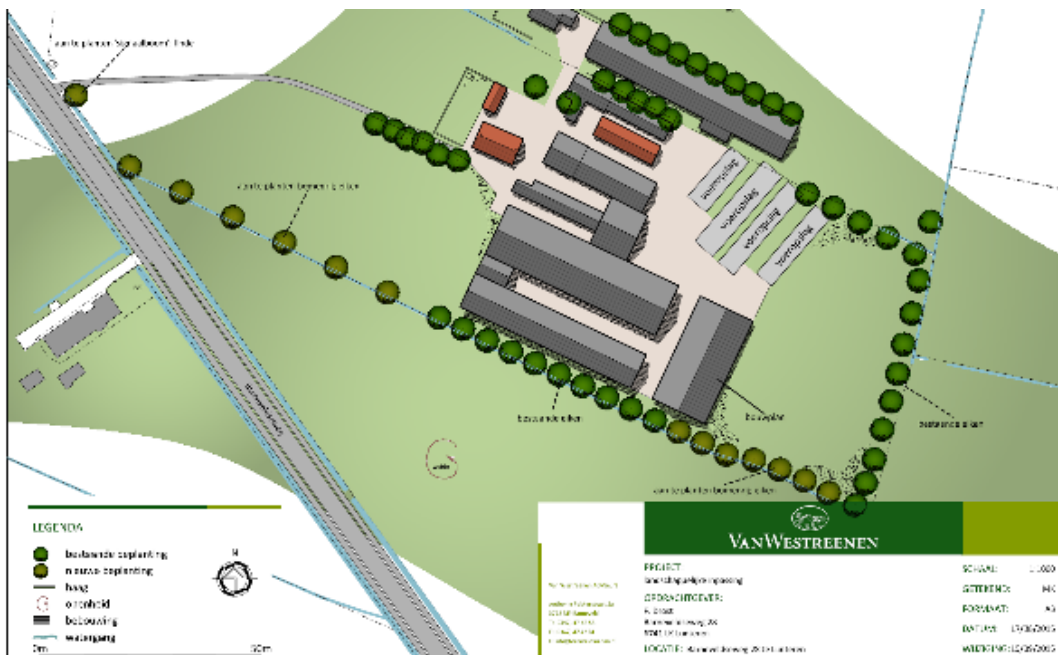
Op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek en op basis van de bodemkwaliteitskaart is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Bovendien is de locatie onverdacht, waardoor er een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap ten noorden van Lunteren. De voorgestelde uitbreiding gebeurt aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er is gekozen voor een kaprichting dwars op de overige bebouwing, omdat op deze manier een compact erf mogelijk blijft. De impact van de uitbreiding op de omgeving blijft hierdoor beperkt. De overheersende kaprichting blijft de verkavelingsrichting volgen.

Landschappelijke inpassing is nodig en is aangeleverd in de vorm van een tekening 'Landschappelijke inpassing' dd 15-09-2015. Dit gebeurt door het versterken van de kavelgrens aan de zuidkant met een rij eiken. De inrit langs de Barneveldseweg wordt benadrukt door een solitaire boom naast de inrit.

Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.



Figuur 71 Landschappelijke inpassingsplan Barneveldseweg 28 te Lunteren

Natuur

Flora- en Faunawet

De soortbescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren en hun directe leefgebied is sinds 2002 vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Deze wet richt zich op het in stand houden van populaties van planten, dieren en hun leefomgeving die bescherming behoeven.

Natuurbeschermingswet

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden binnen de gemeente ede zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

Natura 2000-gebied Veluwe (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)

Natura 2000-gebied Binnenveld (Habitatrichtlijngebied)

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de ecologische hoofdstructuur is geregeld in het Streekplan Gelderland. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. Evenmin worden er negatieve effecten verwacht door externe werking.

Het plangebied maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk of het Groene Ontwikkelingszone. De locatie ligt op ca. 200 meter afstand van de Groene Ontwikkelingszone.

Ten behoeve van de bouw hoeft geen bestaande bebouwing te worden gesloopt of houtige beplanting te worden verwijderd. De planlocatie bestaat uit verhard terrein en grasland, waar geen beschermde soorten en vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten verwacht worden. Overtreding van de Flora- en faunawet door de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgesloten. Er is geen aanvullend ecologisch onderzoek vereist.

Water en riolering

Met betrekking tot riolering in het buitengebied zijn de volgende opmerkingen van belang.:

- Het huishoudelijk vuilwater van de nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op een eigen vuilwaterhuisaansluiting, die op zijn beurt weer wordt aangesloten op de drukriolering.
- Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.
- Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Het regenwater mag persé niet worden aangesloten op de drukriolering.
- Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.
- Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met heer E.van Peurse van gemeente Ede (0318) 680 665.
- Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.
- Op plaatsen in het buitengebied waar geen drukriolering aanwezig is, wordt het huishoudelijke afvalwater gezuiverd in een mini zuivering op eigen terrein. Deze mini zuivering kan door de gemeente geplaatst worden. Het regenwater wordt in overleg met de gemeente door de grondeigenaar in het terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar een sloot of singel.

3.2.17. Lunteren, Broekdijk ongenummerd – tegenover nummer 6

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Broekdijk ong. tegenover nr. 6 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt tegen de gemeentegrens van Barneveld aan op ca. 1,5 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummers 545 en 1001.



Figuur 72 Ligging perceel Broekdijk ong. - tegenover nummer 6

Aanleiding

In 2004 is een bouwvergunning (kenmerk 2004F003) verleend voor het bouwen van een schuur aan de overzijde van het perceel Broekdijk 6 in Lunteren. Per abuis is dit nog niet verwerkt op de verbeelding.

De schuur is in afwijking van die vergunning gerealiseerd. Men heeft alsnog een omgevingsvergunning voor dit bouwwerk aangevraagd. Voor de extra oppervlakte zijn compenserende slooppeters ingeleverd. De noodzakelijke vergunning kan echter pas worden verleend zodra het bestemmingsplan is aangepast; er is immers nog geen bouwvlak aanwezig en de extra oppervlakte aan bijgebouwen is ook nog niet op de verbeelding verwerkt.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel tegenover Broekdijk 6 te Lunteren een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Het perceel mag dus enkel voor agrarische doeleinden worden gebruikt.

In 2004 is bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen van een schuur. Er is in afwijking van die vergunning gebouwd, waardoor het bouwwerk onder meer iets groter is geworden. Het bestemmingsplan kent hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid. Ook een vergunning op basis van de “kruimelgevallenregeling” (art. 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht) is niet mogelijk vanwege de afwijkende bouwhoogte.

Planbeschrijving

De betreffende schuur is in afwijking van de eerder verleende vergunning gebouwd. Hierdoor is het bouwwerk 15 m² groter geworden dan toegestaan. Initiatiefnemer wil daarom gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van art. 15.8.3 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij een woonbestemming te wijzigen. Daarnaast zal een bouwvlak worden opgenomen voor de betreffende schuur.

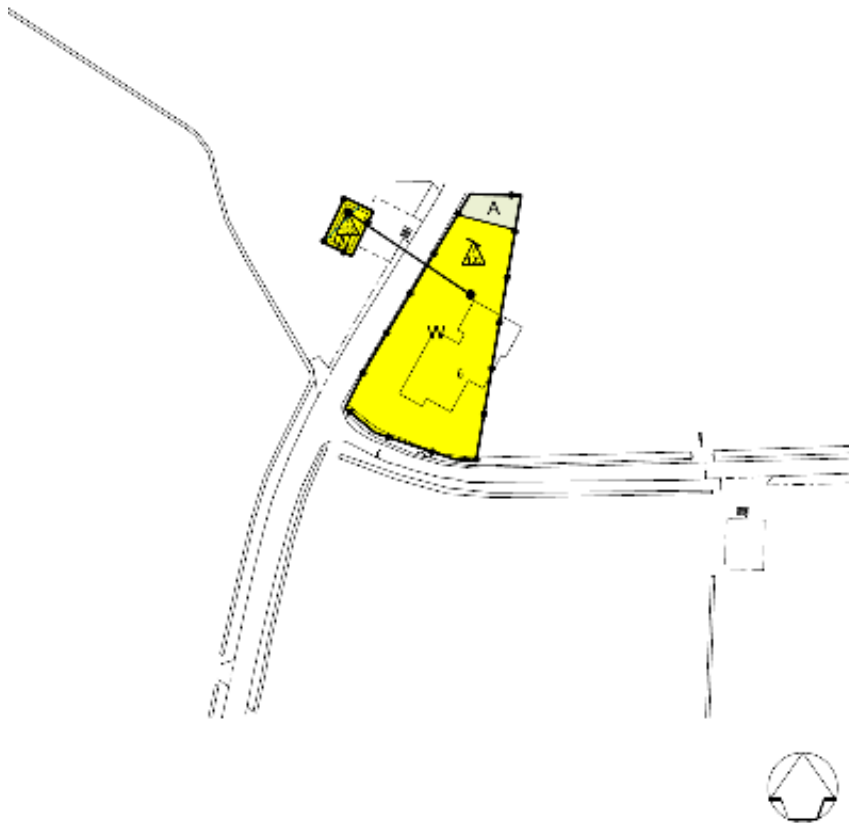
Conclusie

Rond de betreffende schuur wordt een bouwvlak op de verbeelding opgenomen dat via een verbindingstreep wordt verbonden met het bouwvlak van het hoofdperceel aan de Broekdijk 6 te Lunteren. De oppervlakte van dat nieuwe vlak wordt in mindering gebracht op het oorspronkelijke bouwvlak, zodat de totale omvang van het bouwvlak behorend bij deze bestemming niet verandert. Tevens zal op de verbeelding worden vermeld dat op deze locatie in totaal 135 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 73 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 74 Verbeelding toekomstige bestemmingplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 15.8.3 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te wijzigen:

Art. 15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
- c. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;
- d. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting elders wordt gerealiseerd;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden zoals beschreven in artikel 15.8.2 van de planregels:

- a. er wordt in totaal 135 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt (15 m² meer dan vergund);
- b. het gaat om een reguliere woonbestemming zonder nadere aanduiding;
- c. er is in totaal 30 m² aan compenserende sloopmeters ingeleverd; deze zijn afkomstig van het perceel Harnsesteeg 10 in Bennekom.
- d. het is niet nodig om een afzonderlijke sloopverplichting in de planregels op te nemen; de noodzakelijke sloopwerkzaamheden zijn reeds voltooid;
- e. de landschappelijke inpassing van de schuur wordt nader gereguleerd via de eveneens noodzakelijke omgevingsvergunning;
- f. deze wijziging van het bestemmingsplan heeft geen noemenswaardige effecten op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

3.2.18. Lunteren, Hessenweg 126

Aanleiding en Achtergrond

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Hessenweg 126 te Lunteren, en ligt circa 1,5 kilometer ten noordoosten van de kern Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Lunteren, sectie H, nummer 2056.



Figuur 75 Ligging perceel Hessenweg 126 te Lunteren

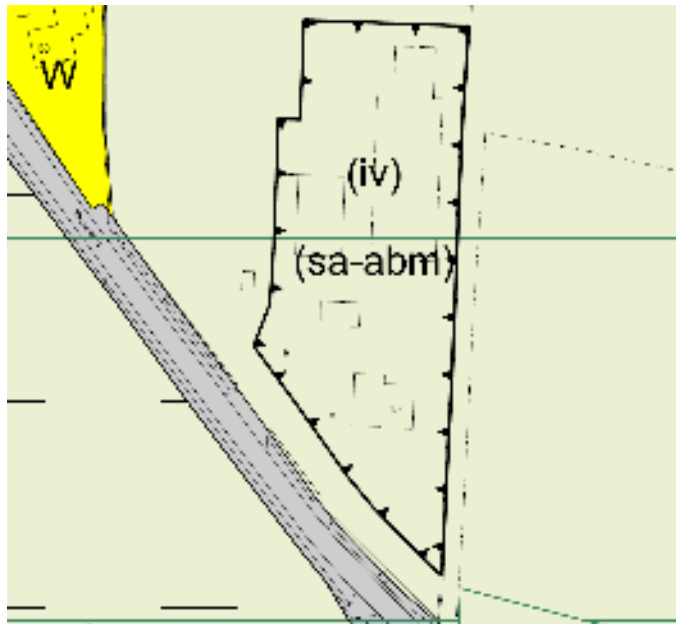
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hessenweg 126 de bestemming 'agrarisch' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'. Op het perceel is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het gaat om een verhuurbedrijf voor landbouwmachines. Er is, naast een bedrijfswoning, circa 1.300 m² bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt dit niet-agrarische bedrijf (deels) gelegaliseerd.

De legalisatie is mogelijk via de regionale regeling rond functieverandering. Plan betreft een functieverandering van een agrarische naar een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming conform dit beleid. Het gaat om een verhuurbedrijf voor landbouwmachines. De machines worden op de locatie ook onderhouden en gerepareerd. De wens is om maximaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing toe te staan. De rest van de bebouwing zal worden gesloopt.

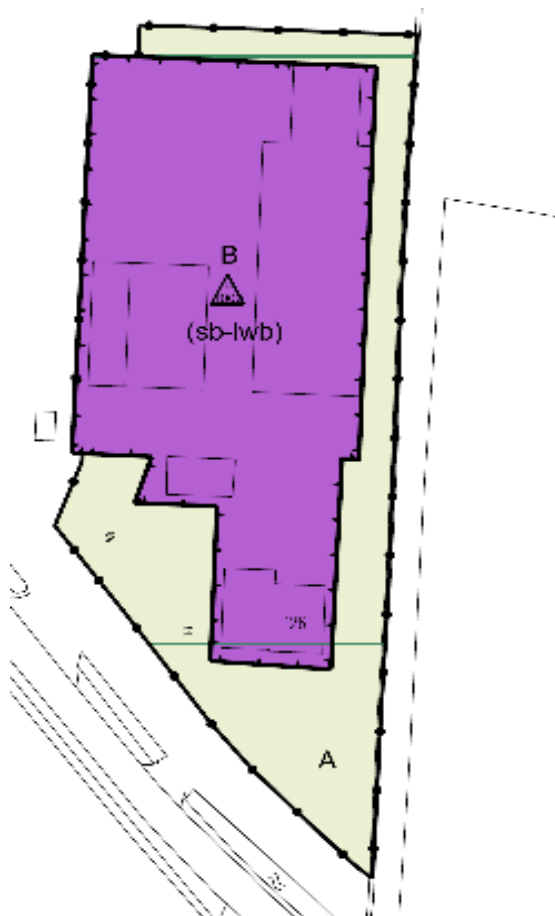
Ter compensatie wordt en is er agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit gebeurt zowel op het perceel zelf als op de het perceel Rijksweg 36a te Ederveen. Voor deze locatie is recent een bestemmingsplanprocedure afgerond. De bestemming is daarmee gewijzigd in 'wonen'. De bebouwing is inmiddels gesloopt.

In totaal is er 738 m² sloopcompensatie in het plan betrokken.

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 76 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 77 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'bedrijf'. Er wordt naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

De sloopberekening is als volgt.

Op het perceel was 1.100 m² (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 1.000 m².

In het verleden is er toestemming verleend voor 262 m² niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel. De wens is te groeien van 262 m² naar 1.000 m². De groei bedraagt dus 738 m².

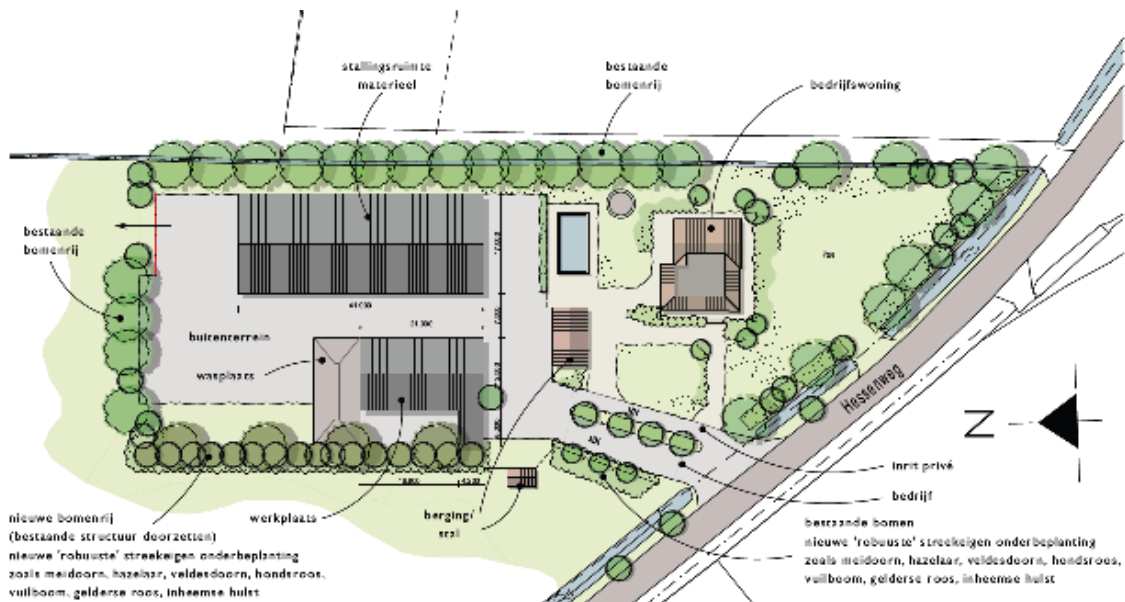
Omdat het gaat om een agrarisch gerelateerd bedrijf is de sloopcompensatie 1 op 1. Om te groeien met 738 m² is er dus ook 738 m² sloopcompensatie nodig. Naast de niet-legale bebouwing wordt er op het perceel Hessenweg 126 zelf 100 m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Als extra compensatie wordt er 638 m² bedrijfsbebouwing gesloopt op het perceel Rijksweg 36a te Ederveen.

In totaal is er dus (638 + 100 =) 738 m² agrarische bedrijfsbebouwing in de berekening betrokken.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Kenmerkend voor het erf is een zware inplant met streekeigen bomen en heesters. Het plan voor de landschappelijke inpassing voldoet hier aan. De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.



Figuur 78 Landschappelijke inpassingsplan Hessenweg 126 te Lunteren

Milieu

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Gevoelige bestemmingen zijn vaak woningen, maar ook bv. zorginstellingen etc.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen potentieel hinderlijke en gevoelige functies in de omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof) etc.

Toetsing

Er wordt een plan gemaakt voor een bedrijfsvestiging. Op het perceel is een verhuurbedrijf van vooral hoogwerkers, shovels, verreikers en minigravers gevestigd. Het maximale bebouwd oppervlak aan bedrijfsbebouwing is 1000 m².

Een bedrijf als dit valt volgens de Standaardbedrijfsindeling 2008 (SBI-2008) onder code 773. De milieucategorie is 3.1. De aan te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is 50 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie ook onderstaande afbeelding met 50 meter-contour).



Figuur 79 Verbeelding milieu 50 meter contour

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk de werkplaats en het kantoor bij het bedrijf. In de werkplaats en het kantoor kan namelijk gedurende werkdagen permanent worden verbleven, waardoor een met wonen te vergelijken verblijfsfunctie ontstaat.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf valt het te introduceren geurgevoelige object onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur bij een nabijgelegen veehouderij en de gevel van het te introduceren geurgevoelig object. Deze afstand is inderdaad ruimschoots beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht eveneens acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren bestemming de omliggende agrarische bedrijven is voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering te garanderen. Het dichtstbij ligt nog het bedrijf aan de Hessenweg 116A op een afstand van ongeveer 225 meter, terwijl 50 meter voldoende is in dit geval.

Conclusie

Aan de Hessenweg 126 is het mogelijk een bestemming voor een verhuurbedrijf van machines en werktuigen met een bebouwd oppervlak van 1000 m² te introduceren.

Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Historisch onderzoek bodem

Over de locatie zelf zijn geen bodemgegevens bekend in het bodeminformatiesysteem. Wel zijn op het direct aangrenzende perceel ten oosten van de locatie lichte verontreinigingen aangetoond. Dit vormt echter geen bedreiging.

De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Conclusie

Vanuit bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen planwijziging.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

Er is geen sprake van toename van bebouwing of activiteiten. Deze bestemmingsplanwijziging draagt daarom niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

Beschouwing plangebied

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 20014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Plangebied

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer sluit direct aan op de Hessenweg. Dit is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De snelheid ter plekke is 60 km/u. Het gaat om de lagalisering van de bestaande situatie en er zal geen sprake zijn van een toename in intensiteiten op de Hessenweg. Men zal de bestaande inrit(en) blijven gebruiken die direct aansluit(en) op de Hessenweg.

Parkeren

Voor de geplande ontwikkeling is uitgegaan van de parkeernormen nota van 2016. Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid om ook aan de toekomstige parkeernormen te voldoen.

Fiets

Langs de Hessenweg liggen fietssuggestiestroken. Daar kan men gebruik van maken om in noordelijke (Barneveld) of zuidelijke (Lunteren/Ede) richting wil fietsen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen en daarmee is dit plan uitvoerbaar.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet.

Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁹

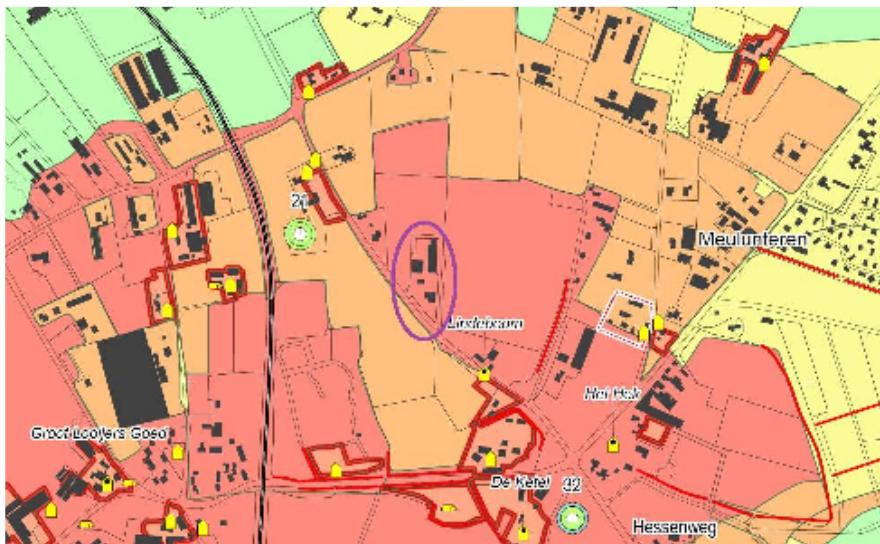
Situatie plangebied

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen.

Ten noordwesten van het plangebied is bij een veldkartering een laatmiddeleeuws aardewerkfragment aangetroffen (nr 21 op onderstaande afbeelding). Ten oosten van het plangebied is aan de Veldhuizerweg 1B een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aangetroffen.

⁹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Figuur 80 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van wijziging van de bestemming van 'agrarisch' naar 'niet agrarisch bedrijf'. Hiervoor zal de bestaande bedrijfsvoering worden gelegaliseerd en een deel van de agrarische bebouwing worden gesloopt. Nieuwbouw zal niet plaatsvinden. Hoewel de archeologische verwachting op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart hoog is, is de kans dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt klein, daar nieuwbouw niet plaats zal vinden. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Omdat aan het terrein een middelhoge cultuurhistorische betekenis is toegekend, wordt een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk geacht.

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).

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO). Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. Op een afstand van circa 500 meter bevindt zich het Natura 2000 gebied Veluwe. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Evenmin maakt de planlocatie onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De afstand tot het GO bedraagt circa 275 meter, de afstand tot het GNN bedraagt circa 500 meter. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Het voornemen bestaat om bestemming van de planlocatie te wijzigen van Agrarische bestemming naar Bedrijf. Momenteel is er op 262 m² aan niet-agrarische activiteit toegestaan, men wil dit uitbreiden tot 1.000 m². Hierbij wil men circa 300 m² van de agrarische bebouwing zal slopen. Op de planlocatie zijn mogelijk beschermde soorten aanwezig.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie (Econsultancy, 15 maart 2016, rapportnr. 15126463) uitgevoerd. Vervolgens is een mitigatievoorstel gedaan. De conclusies van de uitgevoerde quickscan en mitigatievoorstel zijn als volgt:

De kerkuil en de steenuil maken gebruik van de kapschuur als schuil- en rustplaats. De schuur wordt daarvoor niet frequent gebruikt, maar het vormt wel een functioneel onderdeel van het leefgebied van beide soorten. De sloop vormt geen overtreding van de Flora- en faunawet, echter in geval van sloop zal het verlies van de schuilplaats voor de steenuil en de kerkuil gecompenseerd moeten. Dit dient te worden gerealiseerd door het plaatsen van uilenkasten op het erf.

De steenuilenkast dient te worden verplaatst naar een andere locatie achter op het erf, bijvoorbeeld in de houtsingel. De te plaatsen nestkast voor de kerkuil dient bij voorkeur aan de binnenzijde van een schuur te worden geplaatst, de kast dient dan wel toegankelijk te zijn. Door middel van een opening aan de buitenzijde van de schuur, komt de uil direct in de kast terecht en hoeft de kerkuil in principe verder niet in de schuur te komen. Dit kan het beste aan de noordzijde van de te behouden schuur, op de locatie waar de huidige kapschuur wordt verwijderd.

Conclusies

Mits bovenstaande maatregelen in acht worden genomen zijn er geen belemmeringen te verwachten vanuit de Flora- en Faunawet.

Water

Algemeen

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester & Wethouders zorg voor:

De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. (art. 3.5 lid 1).

Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).

Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. In het buitengebied dienen percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen verplicht aan te sluiten.

Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens.

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de bestaande bebouwing is daarop aangesloten. Het regenwater afstromend van de verharde oppervlakken mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering. Dit geldt ook voor het hemelwater afstromend van het verharde oppervlak van de wasplaats. Ook dit hemelwater mag niet worden aangesloten op het drukriool. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden.

Het betreft een functiewisseling op het perceel van agrarisch naar niet-agrarisch. Dit heeft geen consequenties voor de drukriolering.

Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in deze paragraaf, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

3.2.19. Lunteren, Kruisbeekweg 12

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Kruisbeekweg 12 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten westen van de rijksweg A30 in de nabijheid van de Luntersebeek op zo'n 2 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie K, nummers 6740 en 6741.



Figuur 81 Ligging perceel Kruisbeekweg 12 te Lunteren

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van art. 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot'.

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

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Kruisbeekweg 12 te Lunteren de bestemming "Agrarisch", met de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

Binnen het bouwvlak is er in totaal 3750 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk met daarbij een bedrijfswoning en 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Het bedrijf heeft zijn maximale omvang bereikt; er zijn op dit moment geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil zijn agrarische bedrijf graag uitbreiden omdat verdere schaalvergroting binnen de veehouderijsector noodzakelijk is om ook in de toekomst een volwaardige veehouderij te kunnen exploiteren. Momenteel ontbreken deze ontwikkelingsmogelijkheden omdat het bedrijf de maximale omvang voor een middelgroot agrarisch bedrijf al heeft bereikt.

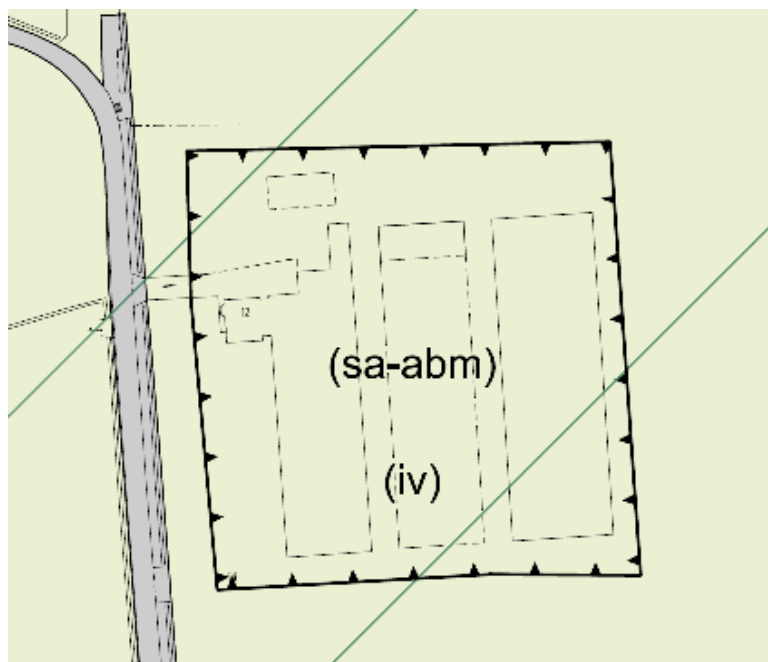
Door de huidige aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden uitgebreid met een bijbehorend groter bouwvlak van 1 hectare. Concreet kan de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing via een omgevingsvergunning worden uitgebreid tot maximaal 7500 m² waardoor het bedrijf in de toekomst op verantwoorde wijze kan uitbreiden.

Conclusie

Het perceel Kruisbeekweg 12 te Lunteren krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en een daarbij passend bouwvlak van 1 hectare. Er kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor maximaal 7500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Door deze wijziging kan het agrarische bedrijf zich op een toekomstbestendige wijze ontwikkelen. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Landschappelijke inpassing zal in het kader van een concreet uitbreidingsplan tijdens de vergunningsprocedure worden beoordeeld. Indien nodig zullen daarbij voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 82 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 83 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan



Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' gewijzigd kan worden in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot':

Art. 3.8.2 Naar agrarisch bedrijf groot

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- c. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak en bedraagt maximaal 1 ha;
- d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde wijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

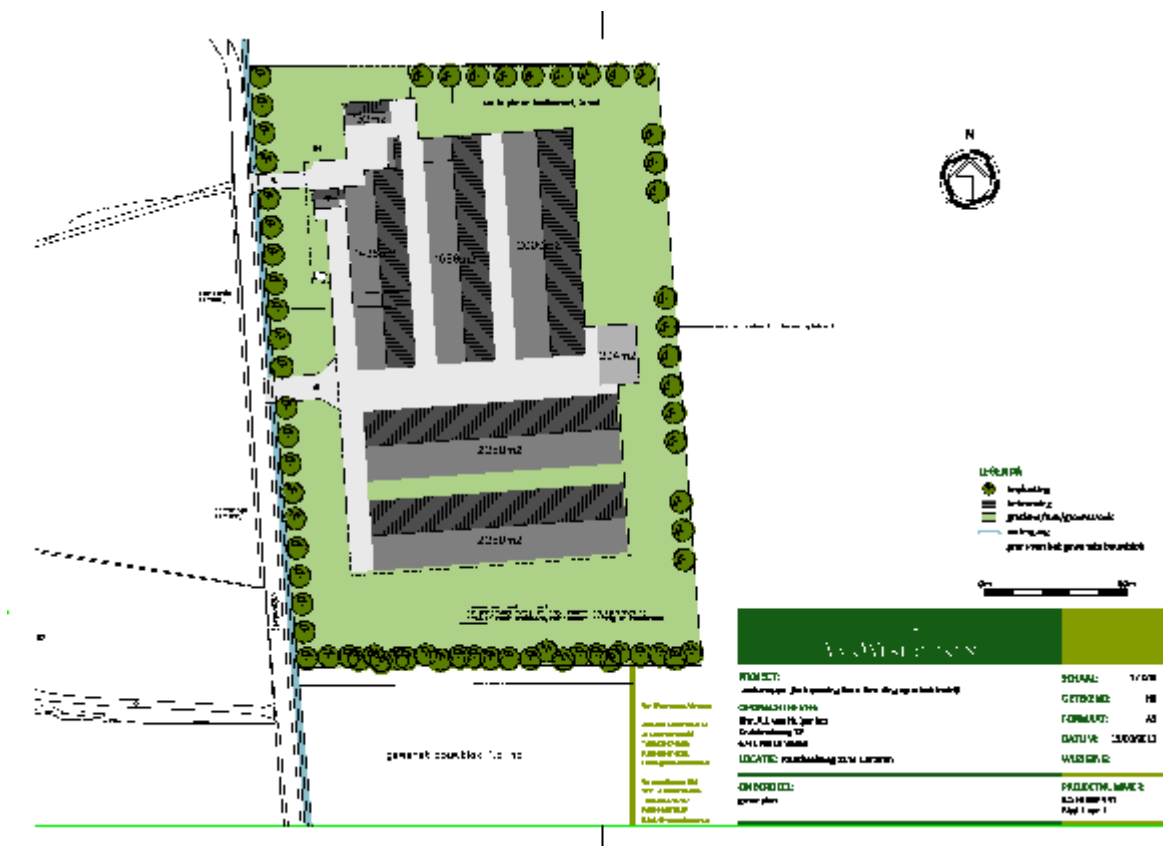
Conclusie

In dit geval betreft het een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend. Er hoeft dus geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Landschap

De gevraagde uitbreiding naar agrarisch groot is landschappelijk geen probleem. Het heide- en broekontginningslandschap is hier ook grootschalig, waardoor een dergelijk grootschalig landbouwbedrijf 'past'. De gekozen richting van de stallen is landschappelijk aanvaardbaar: de bebouwing op het erf krijgt twee richtingen (minder karakteristiek voor het jonge ontginningslandschap), maar dit gebeurt in dit gebied vaker. Het erf wordt landschappelijk ingericht door het handhaven van de bomenrij langs de Kruisbeekweg, het aanplanten van een 5 meter brede houtsingel met heersters en boomvormers aan de zuidkant, het aanplanten van een knotbomenrij langs de noord- en oostkant. Daarmee is het nieuwe erf goed landschappelijk ingepast.

Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 84 Landschappelijk inpassingsplan Kruisbeekweg 12 te Lunteren

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*. Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden 'Veluwe' en 'Binnenveld' bedraagt resp. ruim 3.000 en 4.000 meter. Gezien de aard, omvang en afstand tot Natura 2000 gebieden zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen niet uit te sluiten.

De provincie Gelderland heeft 30 maart 2016 een concept besluit genomen om een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 (nr. 2015-013376) te verlenen.

De planlocatie maakt evenmin deel uit het het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN/GO ligt op een afstand van circa 800 meter. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN/GO).

Conclusie

De beoogde plannen zijn getoetst aan de Natuurbeschermingswet. De provincie Gelderland heeft 30 maart 2016 een concept besluit genomen om een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 (nr. 2015-013376) te verlenen. Verdere toetsing aan het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De initiatiefnemer wil de bestemming van het bestaande agrarisch bedrijf wijzigen van 'agrarisch midden' naar 'agrarisch groot'. Beoogd wordt de bestaande veehouderij uit te breiden.

Het plangebied lijkt op voorhand geschikt voor beschermde soorten. Deze beschermde soorten kunnen gebruik maken van de bestaande bebouwing in het plangebied als vaste rust- en verblijfplaats. Echter, omdat er bij deze ontwikkeling geen bebouwing gesloopt wordt, zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

Conclusies

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep in het plangebied mits er geen bebouwing word gesloopt.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

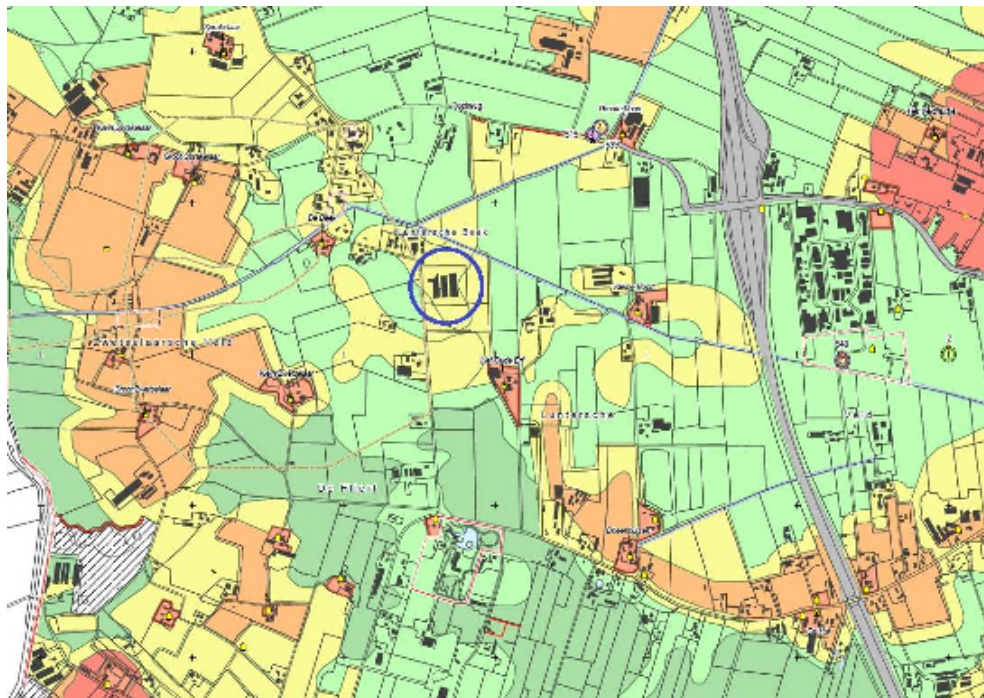
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹⁰

¹⁰ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012). 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 plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting op de cultuurhistorische waardenkaart.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen terreinen van archeologische waarde, geen vindplaatsen en geen waarnemingen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 85 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van wijziging van de bestemming van 'agrarisch middelgroot' naar 'agrarisch groot'. Hierbij zal een deel van de bestaande bebouwing worden gelegaliseerd.

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

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).

3.2.20. Lunteren, Kruisbeekweg 13

Aanleiding en Achtergrond

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Kruisbeekweg 13 te Lunteren, gelegen circa 1,5 kilometer ten westen van de kern Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie D, de nummers 1035 en 1036.



Figuur 86 Ligging perceel Kruisbeekweg 13 te Lunteren

Op het perceel is een bedrijf aanwezig dat agrarische stalinrichtingen produceert. In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 – 1^e ronde' heeft het perceel de bestemming 'bedrijf'.

In 2015 is voor dit perceel een functieverandering van een agrarische naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming doorgevoerd. Op het perceel is 1.420 m² bedrijfsbebouwing toegestaan, naast de bestaande bedrijfswoning. Een gedeelte van de bestaande stallen heeft de agrarische functie behouden. Hier worden demonstratiestallen gerealiseerd waar de materialen en producten van het stalinrichtingsbedrijf worden getest en gedemonstreerd. Hierbij is het houden van dieren ook toegestaan.

In 2015 is per abuis een te kleine oppervlakte voor de bebouwing aangevraagd en bestemd. De feitelijke benodigde oppervlakte blijkt groter dan bestemd. Deze is 1.630 m². In voorliggend plan wordt dit gerepareerd.

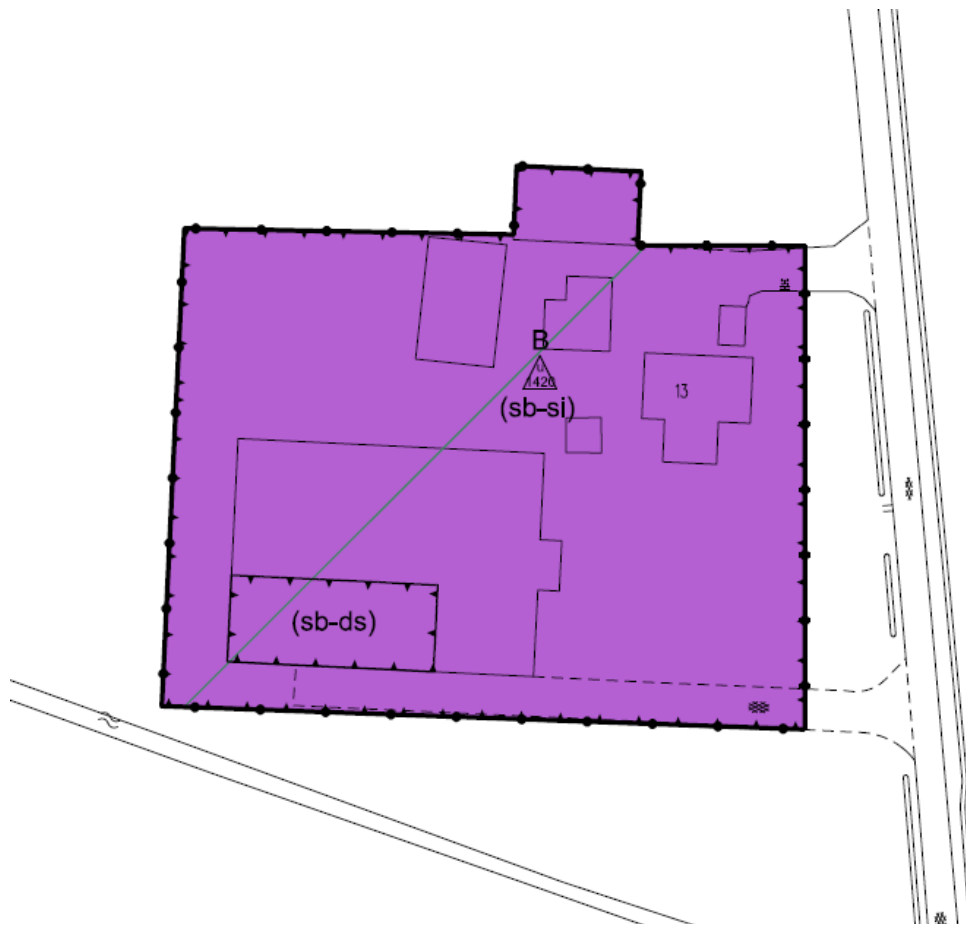
De vestiging van het niet-agrarische bedrijf werd in 2015 gecompenseerd door de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing op enkele percelen elders in het buitengebied. Het gaat om het perceel Peteweg 10 te Ede, het perceel Wesselseweg 136 te

Kootwijkerbroek en het perceel Laarweg 1-3 te Wekerom. Op dit laatste perceel is de bebouwing nog niet gesloopt.

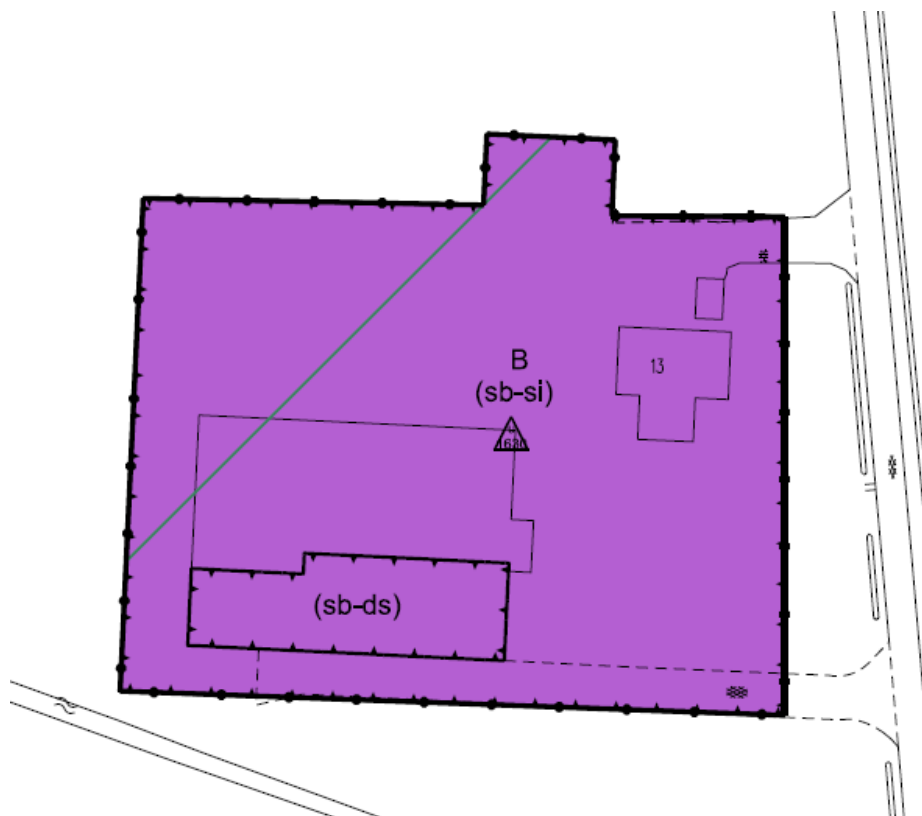
Om de extra oppervlakte te compenseren is nog een vierde en vijfde slooplocatie toegevoegd. Het gaat om de locatie Boerderijweg 2 te Harskamp. Dit is een niet-agrarische bedrijfsbestemming met 480 m² bedrijfsbebouwing. Hier wordt 205 m² van gesloopt ten behoeve van voorliggend plan. Deze compensatie kan 1 op 1 worden ingezet. Verder wordt er van het perceel Zwetselaarsweg 8 te Lunteren nog eens 15 m² gesloopt als extra compensatie. Op deze locatie is de agrarische bedrijfsbebouwing al gesloopt.

Voor een verdere onderbouwing en toetsing van dit plan wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan.

Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is de daadwerkelijke sloop van de bebouwing op de Laarweg 1-3 en het perceel Boerderijweg 2, beide te Harskamp, geborgd. Tevens is de landschappelijke inpassing van de percelen in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.



Figuur 87 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 88 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

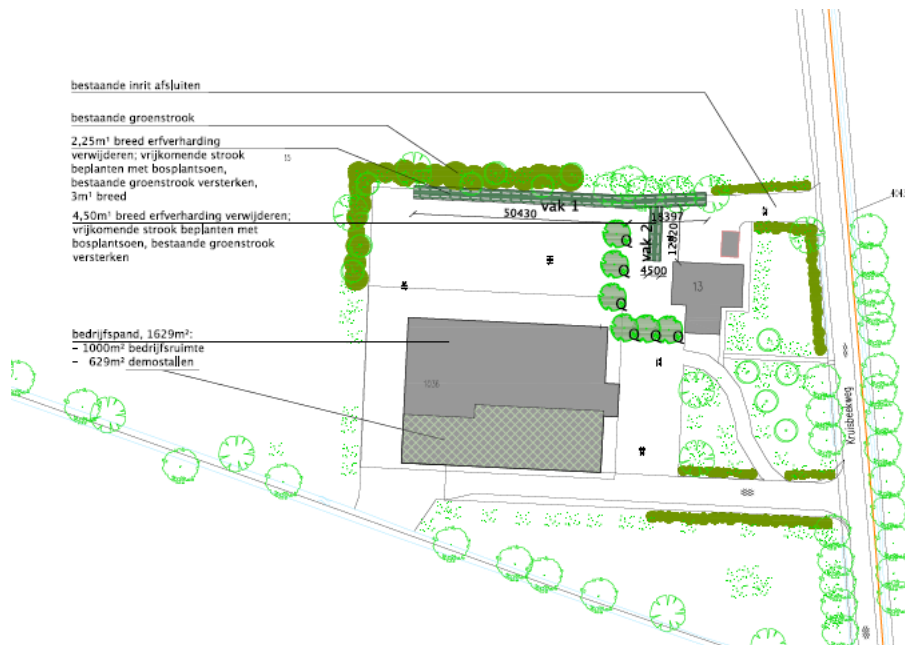
Conclusie

De toegestane omvang niet-agrarische bedrijfsbebouwing wordt met dit plan 1.630 m².

Landschappelijke inpassing

Bij de procedure van 2015 is de landschappelijke inpassing al getoetst. Dit inrichtingsplan wordt opnieuw vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan.

Het inrichtingsplan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap, op de overgang naar heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend voor het erf is een goede inplant met streekeigen bomen en heesters. Het plan voor de landschappelijke inpassing voldoet hier aan.



Figuur 89 Landschappelijke inpassingsplan Kruisbeekweg 13 te Lunteren

Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan gevoegd.

3.2.21. Lunteren, Mijllerweg 24

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Mijllerweg 24 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt Vitterweg – Mijllerweg op circa 1 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Barneveld en ca. 2 kilometer tot de buurtschap Meulunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummer 2453.



Figuur 90 Ligging perceel Mijllerweg 24 te Lunteren

Aanleiding

Initiatiefnemer wil de vorm van het bestaande bouwvlak aanpassen waardoor alle aanwezige bebouwing binnen dit vlak komt te liggen. Hiermee kan een lopende handhavingprocedure worden afgesloten; de ontbrekende omgevingsvergunning kan dan alsnog worden verleend. Dit biedt bovendien voor de toekomst meer mogelijkheden om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden te benutten.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de situering van het bouwvlak wordt aangepast.

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

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Mijllerweg 24 te Lunteren een reguliere woonbestemming. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Er is één woning toegestaan met een maximale inhoud

van 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen voor privégebruik. Op dit moment is er aanzienlijk meer bebouwing op het perceel aanwezig; een flink deel hiervan valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht.

Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil de totale oppervlakte aan bijgebouwen terugbrengen tot 200 m², zodat hiervoor alsnog een omgevingsvergunning verleend kan worden. Ook kan dan met terugwerkende kracht een vergunning worden verleend voor de aanwezige schaapskooi verderop op het perceel. Hiervoor is een vormwijziging van het bouwvlak noodzakelijk.

Initiatiefnemer wil daarom gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van art. 15.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

Art. 15.8.2 Vorm van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

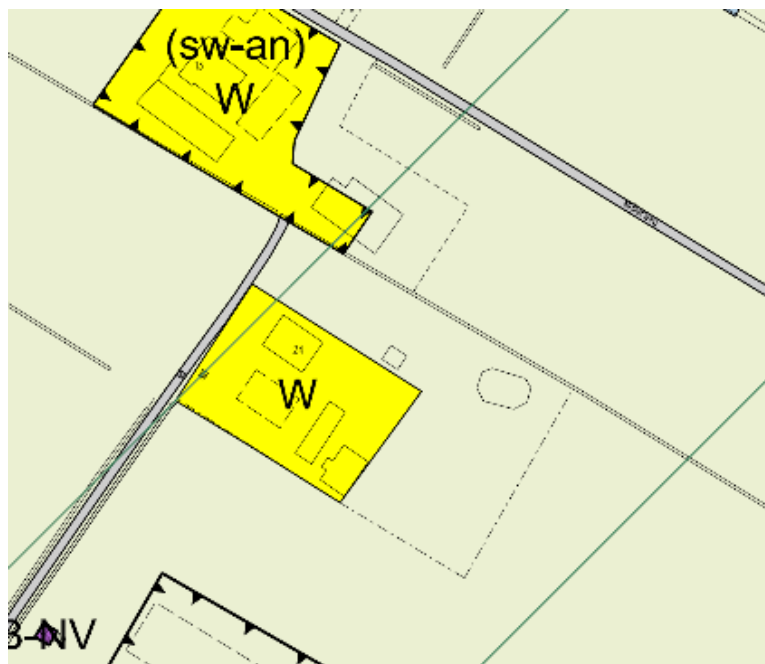
De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden zoals beschreven in artikel 15.8.2 van de planregels. De landschappelijke inpassing zal worden beoordeeld en vastgelegd in de omgevingsvergunning 2016W0691. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Conclusie

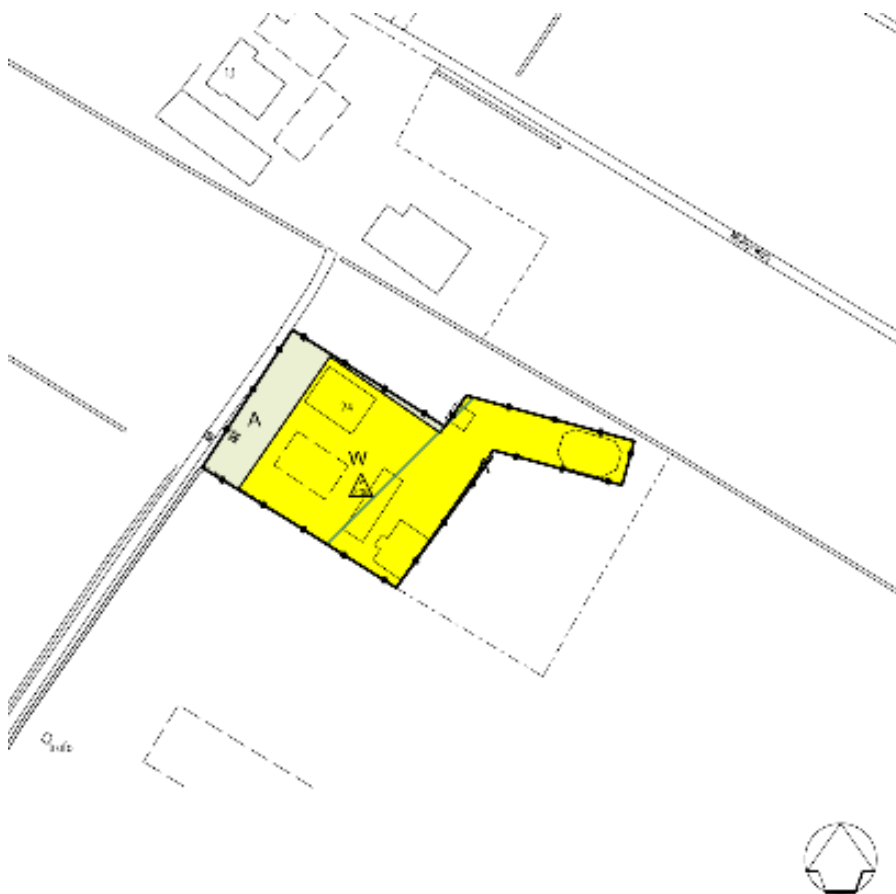
De vorm van het bestaande bestemmingsvlak wordt aangepast waarbij alle bestaande bebouwing binnen dat vlak wordt gebracht. De omvang van het bestemmingsvlak blijft hetzelfde. Ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen niet.

Op de verbeelding zal tevens een aanduiding worden toegevoegd m.b.t. de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (200 m²). Deze wijzigingen geven geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen

De bestemming van het perceel wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 91 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 92 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van een bouwvlak kan worden aangepast. De gevraagde wijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

3.2.22. Lunteren, Nederwoudseweg 11

Aanleiding en Achtergrond

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Nederwoudseweg 11 te Lunteren, en ligt circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Barneveld. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2539.



Figuur 93 Ligging perceel Nederwoudseweg 11 te Lunteren

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel de bestemming 'bedrijf'. Er is 980 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Binnen de bestemming 'bedrijf' is een breed scala aan niet-agrarische bedrijvigheid toegestaan.

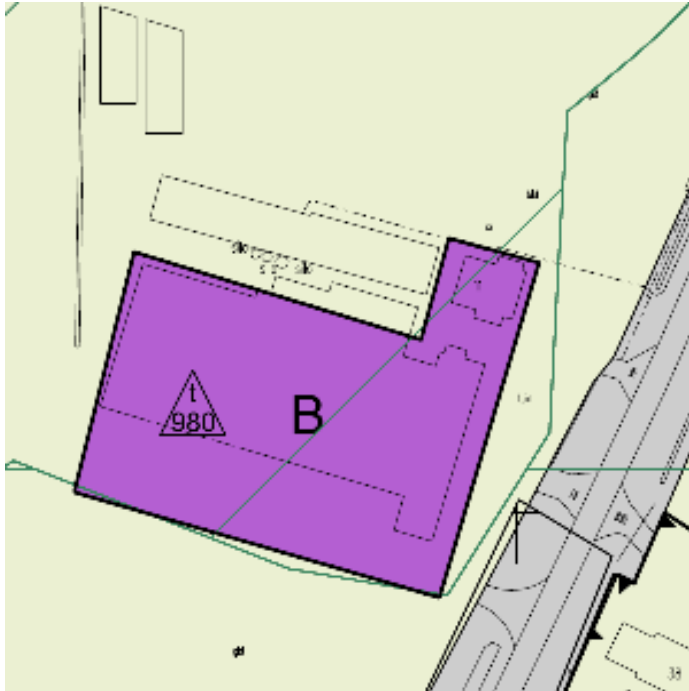
Op het perceel bevindt zich een caravanopslag. Op en rond het perceel is (naast de toegestane 980 m²) nog een grote omvang (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Op het perceel is, naast de woning, in totaal 2.605 m² bebouwing aanwezig. Deels is deze bebouwing zonder vergunning gebouwd.

De omliggende agrarische bedrijfsbebouwing kan eventueel elders in de regio ingezet worden voor plannen conform de regionale regeling rond functieverandering.

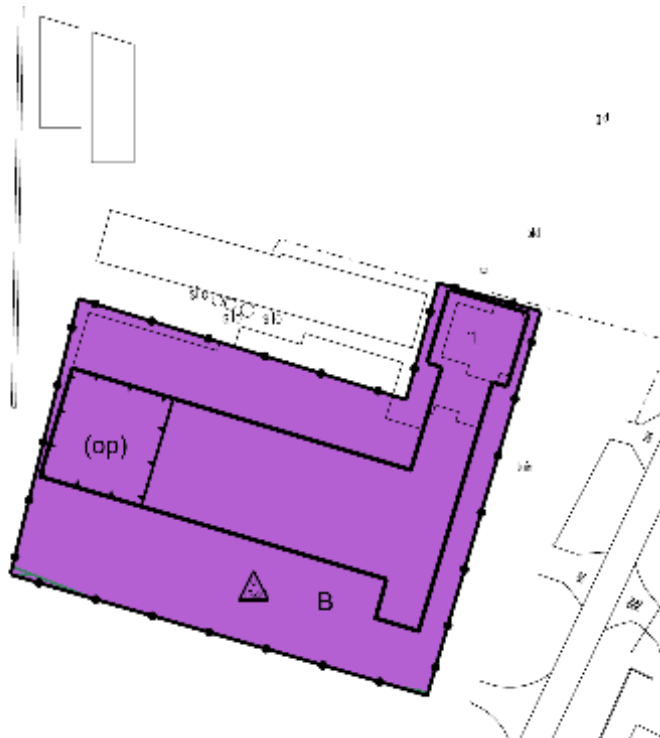
Initiatiefnemer wenst echter de bebouwing deels te slopen in ruil voor de vergroting van de bouwmogelijkheden van het bedrijf ter plaatse. Wens is te groeien naar een omvang van 1.340 m² (niet-agrarische) bedrijfsbebouwing. De overige bebouwing wordt gesloopt.

De omvang van de gewenste bedrijfsbebouwing op het perceel is groter dan het in het beleid voorgeschreven maximum van 1.000 m². In dit geval is het redelijk om een uitzondering te maken op het geldende beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. De ruimtelijke impact van de uitbreiding op het eigen perceel is acceptabel. Een van de al bestaande schuren wordt ingezet voor alleen opslag, een niet-dynamische functie. Als alle overtoollige aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing

zou worden ingezet voor een functiewisseling elders zal de ruimtelijke verbetering voor het buitengebied minder groot zijn.



Figuur 94 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 95 Verbeelding toekomstige bestemmingplan

Conclusie

De bestemming bedrijf wordt gewijzigd, in die zin dat er in de nieuwe situatie 1.340 m² (niet-agrarische) bedrijfsbebouwing wordt toegestaan. 340 m² wordt apart aangeduid voor uitsluitend 'opslag'.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling. Deze staffeling is bij de berekening van de benodigde sloopcompensatie als uitgangspunt gebruikt:

Er is, naast de woning, in totaal 2.605 m² bebouwing op het perceel aanwezig. Daarvan is 75 m² privébijgebouw. 60 m² van de oppervlakte is zonder vergunning gebouwd (en moet dus hoe dan ook worden verwijderd). We starten dus met 2.470 m² legale bedrijfsbebouwing.

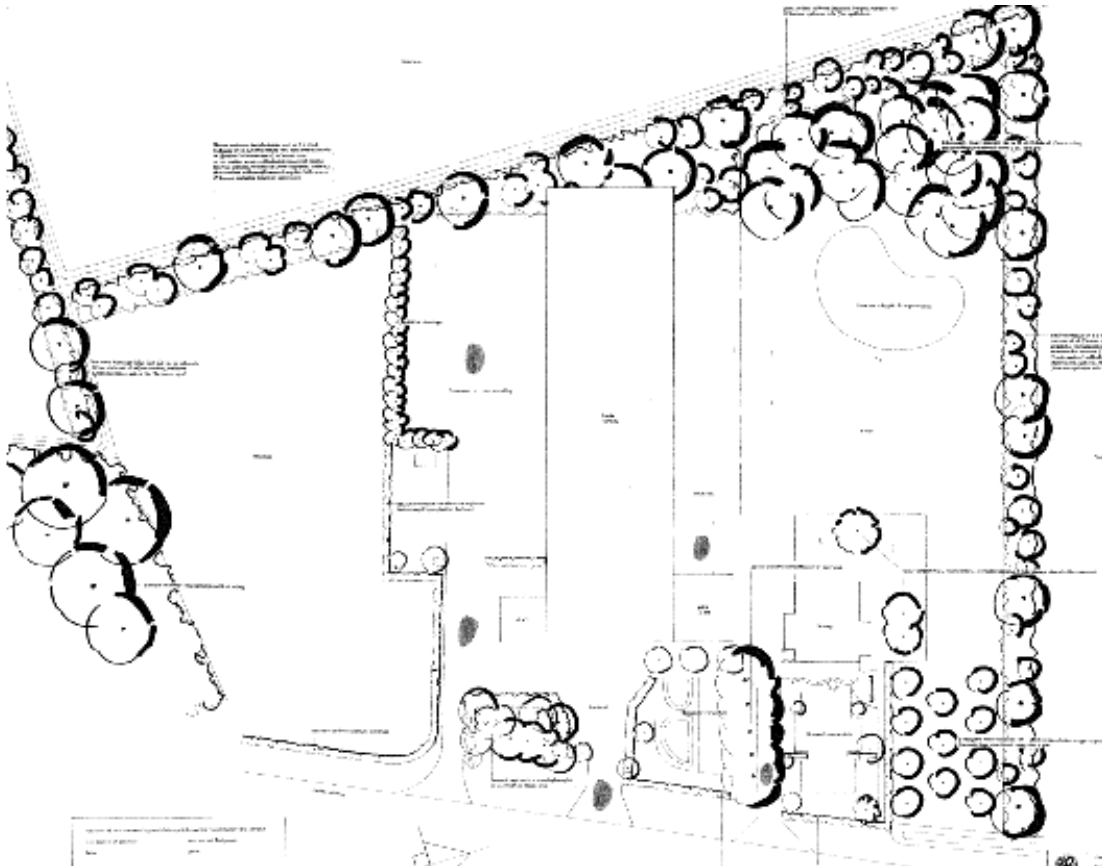
Op dit moment is er 980 m² bedrijfsbebouwing en een privébijgebouw van 75 m², toegestaan. Wens is te groeien naar 1.340 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Dat is 359 m² uitbreiding. Er is besloten een compensatiefactor 3 aan te houden. 1/3 deel daarvan is bestaande bebouwing welke wordt behouden. Er is dus 718 m² nodig om te groeien naar 1.340 m².

Samenvattend: Er komt dus in de definitieve situatie 1.340 m² bedrijfsbebouwing. De rest van de bebouwing moet worden gesloopt. Er blijft 413 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing over om elders in te zetten.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Zoals eerder aangegeven wijkt het plan wel af van dit beleid, in die zin dat het voorgeschreven maximum van 1.000 m² bedrijfsbebouwing wordt overschreden.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap. De bedrijfsfunctie wordt met dit plan voldoende landschappelijk ingepast.



Figuur 96 Landschappelijke inpassingsplan Nederwoudseweg 11 te Lunteren

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Gevoelige bestemmingen zijn vaak woningen, maar ook bv. zorginstellingen etc.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen

worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen potentieel hinderlijke en gevoelige functies in de omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof) etc.

Toetsing

De bestemming van het perceel wordt niet gewijzigd, wel wordt het bouwvlak om het bestaande (opslag) gebouw gelegd en wordt daarmee een groter aantal m2 bedrijfsbebouwing toegestaan op de al aanwezige bestemming van dit bedrijf aan de Nederwoudseweg 11 te Lunteren.

De afstanden tot de omliggende bestemmingen veranderen daardoor niet of nauwelijks. Met name de omliggende (bedrijfs) bestemmingen aan de Nederwoudseweg 13, 15 en 38 te Lunteren en Brinkhofweg 36 te Lunteren worden niet verder beperkt in hun mogelijkheden dan nu al het geval met de met de huidige toegestane bedrijfsbestemming en aantal vierkante meters voor opslag.

Conclusie

De uitbreiding in oppervlakte naar achteren op het perceel Nederwoudseweg 11 te Lunteren beperkt de omliggende bestemmingen niet in hun mogelijkheden.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een

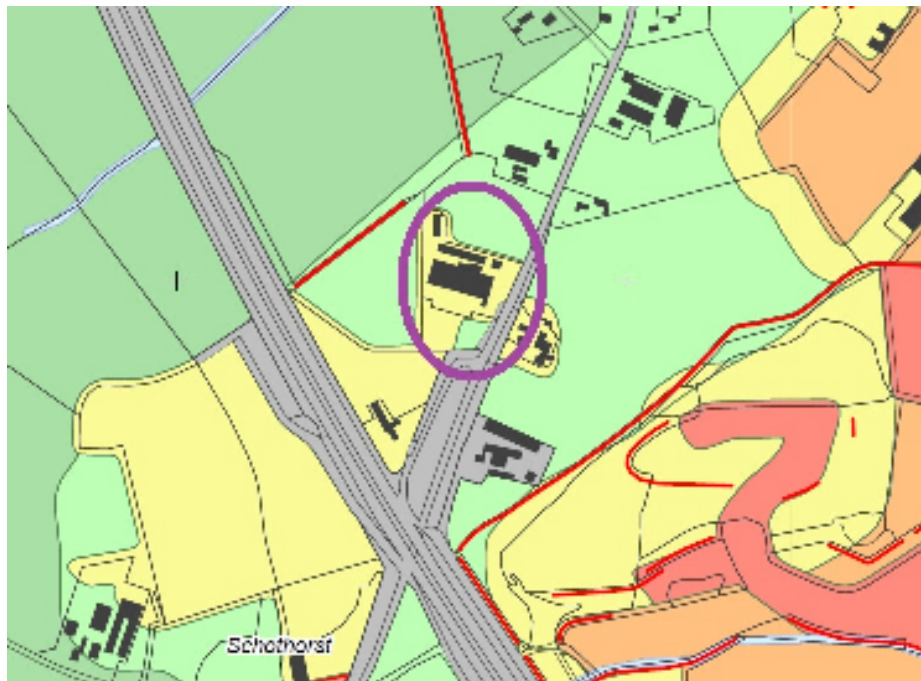
verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹¹

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 97 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

¹¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van wijziging van de bestemming. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming, waarbij bodemverstoring kleiner dan 5000 m² zal plaatsvinden, zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Natuur

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Conform de plannen en het overeengekomen in 2011, is de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming omgezet. Hierbij diende een belangrijk deel van de bebouwing gesloopt worden. Tot nu toe, is dit echter niet gerealiseerd. De initiatiefnemer mag nu de te slopen vierkante meters verkopen. Een deel van de voormalige agrarische bebouwing zal worden verwijderd, zei het minder dan in 2011 gepland.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er in 2011 een quickscan ecologie door Loo Plan uitgevoerd. Een dergelijke toetsing aan de Flora- en faunawet heeft een houdbaarheid van drie jaar voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten. Hiertoe is een actualisatie uitgevoerd door Econsultancy. De conclusies van de door Econsultancy uitgevoerde quickscan (16 januari 2016, rapportnr. 1054.001) zijn als volgt:

De aanwezigheid van huismus en steenuil als broedvogel is op de locatie vastgesteld. Nesten van deze vogels hebben een jaarrond beschermde status.

Er zijn in totaal 8 nesten aangetroffen, waarvan 4 zich in de te slopen bebouwing bevindt en 4 in de te handhaven bebouwing, aan de noordzijde van de caravanstalling. Het aantal huismussen kon goed en volledig worden geteld. Ingeschat wordt dat er niet meer dan 10 paartjes huismussen broeden. Van de helft hiervan blijft de broedgelegenheid behouden. Voor compensatie kan daarom worden uitgegaan van 5 nestlocaties die verloren gaan.

Ter mitigatie van de 5 huismus-nestlocaties dienen er 4 koloniekasten met elke drie nestingen te worden aangebracht. De kasten dienen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke nestlocaties te worden aangebracht. Conform hetgeen is gesteld in de soortenstandaard voor de huismus (RVO, 2014) dienen de kasten 3 maanden voorafgaand aan de sloop te zijn aangebracht.

Tijdens het veldbezoek zijn in één van de schuren die momenteel wordt gebruikt als stallingsruimte 3 braakballen van de steenuil gevonden. Ter plekke zijn de nokbalken aan de onderzijde voorzien van een afdekplaat, waardoor er een ruimte ontstaat die door een steenuil gebruikt kan worden om te broeden. Bij de bewoner is bekend dat enkele jaren geleden een steenuil heeft gebroed in één van de autobanden rond de kuilvoerplaat. De laatste tijd wordt de soort af en toe gehoord, maar recente aanwijzingen dat voor een broedgeval op het erf, zijn er niet. Gelet op de ouderdom van de aangetroffen sporen wordt verwacht dat er sprake niet (meer) is van intensief gebruik door de steenuil. De onderzoekslocatie maakt echter wel deel uit van het functioneel leefgebied en wordt gebruikt als roestplaats, waarvoor gemitigeerd dient te worden.

Ter mitigatie van de roestplaats van de steenuil dienen er 2 nestkasten te worden aangebracht. In eerste instantie kunnen ze op de te handhaven bebouwing of op het aangrenzende erf aangebracht worden. Zodra de houtwallen en boomgaard voldoende oud zijn kun-nen de kasten worden verplaatst. Conform hetgeen is gesteld in de soortenstandaard voor de steenuil (RVO, 2014) dienen de kasten 3 maanden voorafgaand aan de sloop te zijn aangebracht.

In de kalverenstal is tijdens de terreininspectie een nest van de boerenwaluw aangetroffen, jaarlijks broeden er 2 tot 3 boerenwaluwen in de stal. Voor de boerenwaluw geldt dat de aanwezigheid van vee bepalend is voor de aanwezigheid van de soort. Door de voorgenomen ontwikkeling zal het erf voor de boerenwaluw niet meer aantrekkelijk zijn. Aangezien het slechts om een gering aantal broedgevallen gaat is er geen juridische noodzaak om speciale maatregelen te treffen. Het slopen buiten het broedseizoen van de boerenwaluw (1 april t/m 20 oktober) is voldoende om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De onderzoekslocatie zal, gelet op het ontbreken van habitat, niet gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren of als vliegroute.

Voor de algemeen voorkomende broedvogels, waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, geldt dat de bebouwing en beplanting buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) verwijderd dient te worden. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Op de planlocatie zijn konijnen aanwezig. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk zorg te dragen om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het slopen van de schuur en de bijkomende grondwerkzaamheden. Ter plaatse zal daarom met voorzichtigheid gewerkt moeten worden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Dit kan worden bereikt door het laagsgewijs afgraven van de burcht. In de omgeving zijn voldoende plekken waar konijnen heen kunnen vluchten.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

Mits bovenstaande maatregelen in acht worden genomen zijn er geen belemmeringen voor de uit te voeren sloop en bestemmingsplanwijziging.

3.2.23. Lunteren, Nederwoudseweg 50

Aanleiding en Achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Nederwoudseweg 50 te Lunteren, en ligt circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Barneveld. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Lunteren, sectie F, de nummers 3310, 3311 en 3507.

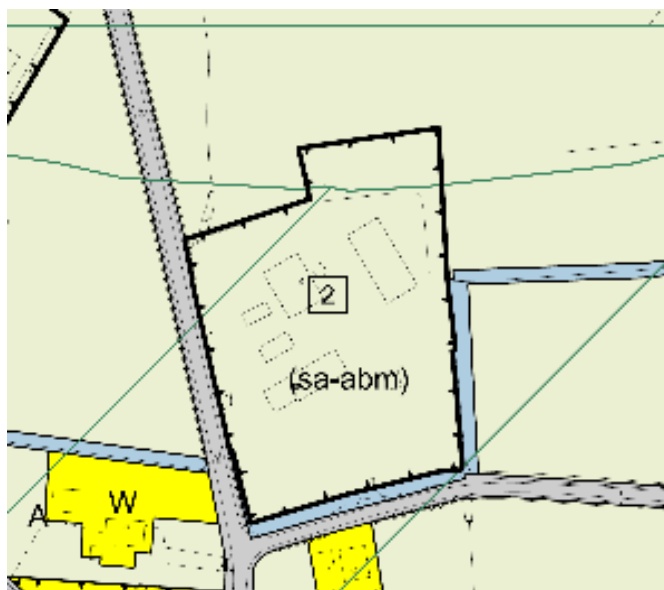


Figuur 98 Ligging perceel Nederwoudseweg 50 te Lunteren

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Nederwoudseweg 50 de bestemming 'agrarisch' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'. Op het perceel is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het gaat om een timmerbedrijf annex aannemersbedrijf. Er is, naast twee bedrijfswoningen met privébijgebouwen, 614 m² bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt dit niet-agrarische bedrijf (deels) gelegaliseerd.

De legalisatie is mogelijk via de regionale regeling rond functieverandering. Plan betreft een functieverandering van een agrarische naar een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming conform dit beleid. Het gaat om een timmerbedrijf annex aannemersbedrijf. Op de locatie bevindt zich een werkplaats en er worden materialen opgeslagen. De wens is om maximaal 489 m² bedrijfsbebouwing toe te staan. De rest van de bebouwing zal worden gesloopt.

Ter compensatie wordt en is er agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit gebeurt zowel op het perceel zelf als op de het perceel (achter) Lunterseweg 53 te Ede. Hier staat een losse agrarische schuur, waarvan het wenselijk is dat deze zal verdwijnen. In totaal is er 489 m² sloopcompensatie in het plan betrokken.



Figuur 99 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 100 Verbeelding toekomstige bestemmingplan

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'bedrijf'. Er wordt naast de bestaande bedrijfswoningen maximaal 489 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

De sloopberekening is als volgt.

Op het perceel was 614 m² (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 489 m².

Voor een gewenste oppervlakte onder de 500 m² is de sloopcompensatie 1 op 1. Om te groeien met 489 m² is er dus ook 489 m² sloopcompensatie nodig.

Naast de niet-legale bebouwing wordt er op het perceel Nederwoudseweg 50 zelf 125 m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt.

Als extra compensatie wordt er 364 m² bedrijfsbebouwing gesloopt op het perceel Lunterseweg 53 te Ede

In totaal is er dus (364 + 125 =) 489 m² agrarische bedrijfsbebouwing in de berekening betrokken.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Het perceel is al fraai ingeplant, en de bedrijfsfunctie wordt met dit plan voldoende landschappelijk ingepast.

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.



Figuur 101 Landschappelijke inpassing Nederwoudseweg 50 te Lunteren

Milieu

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Gevoelige bestemmingen zijn vaak woningen, maar ook bv. zorginstellingen etc.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen potentieel hinderlijke en gevoelige functies in de omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof) etc.

Toetsing

Bestemd wordt een timmer- en aannemingsbedrijf met een bebouwd oppervlak van 489 m². Dit valt volgens de Standaardbedrijfsindeling 2003 (SBI-2003) onder code 45-3. De milieucategorie is 2 en de aan te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is 30 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie ook onderstaande afbeelding met 30 meter-contour).



Figuur 102 Verbeelding milieu contour 30 meter

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk de werkplaats bij het bedrijf. In de werkplaats kan namelijk gedurende werkdagen worden verbleven, waardoor een met wonen te vergelijken verblijfsfunctie ontstaat.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid valt het te introduceren geurgevoelige object onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur bij een agrarisch bedrijf en de gevel van het te introduceren geurgevoelig object. Deze afstand is inderdaad ruimschoots beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren bestemming de omliggende agrarische bedrijven is voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering te garanderen. Het dichtstbij ligt nog het bedrijf aan de Nederwoudseweg 15 op een afstand van ongeveer 100 meter, terwijl 50 meter voldoende is in dit geval.

Conclusie

Aan de Nederwoudseweg 50 is het mogelijk een bestemming timmer- en aannemingsbedrijf met een bebouwd oppervlak van 489 m² te introduceren.

Bodem

Het gaat hier niet om beroering van de bodem, noch om gevoelig gebruik. Vanuit wettelijk kader (Wet bodembescherming) is er daarom geen reden tot bodemonderzoek.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels

vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

Er is geen sprake van toename van bebouwing of activiteiten. Deze bestemmingsplanwijziging draagt daarom niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

Beschouwing plangebied

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Beleid

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 20014.Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen,gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Plangebied

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer sluit direct aan op Nederwoudseweg. Dit is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De snelheid ter plekke is 60 km/u. Op korte afstand is een aansluiting op het landelijke snelwegennet (A30) en er is dus sprake van een goed ontsluiting.

Het gaat om de legalisering van de bestaande situatie en er zal geen sprake zijn van een toename in intensiteiten op de Nederwoudseweg. Men zal de bestaande inrit(en) blijven gebruiken die direct aansluit(en) op de Nederwoudseweg.

Parkeren

Voor de geplande ontwikkeling is uitgegaan van de parkeernormen nota van 2016. Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid om ook aan de toekomstige parkeernormen te voldoen.

Fiets

Langs de Nederwoudseweg liggen geen fiets(suggestie)stroken. Wel is er sprake van een ruime kantmarkering die als zodanig gebruikt kan worden. Daar kan men gebruik van maken om in noordelijke (Barneveld) of zuidelijke (Renswoude) richting te fietsen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen en daarmee is dit plan uitvoerbaar.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹²

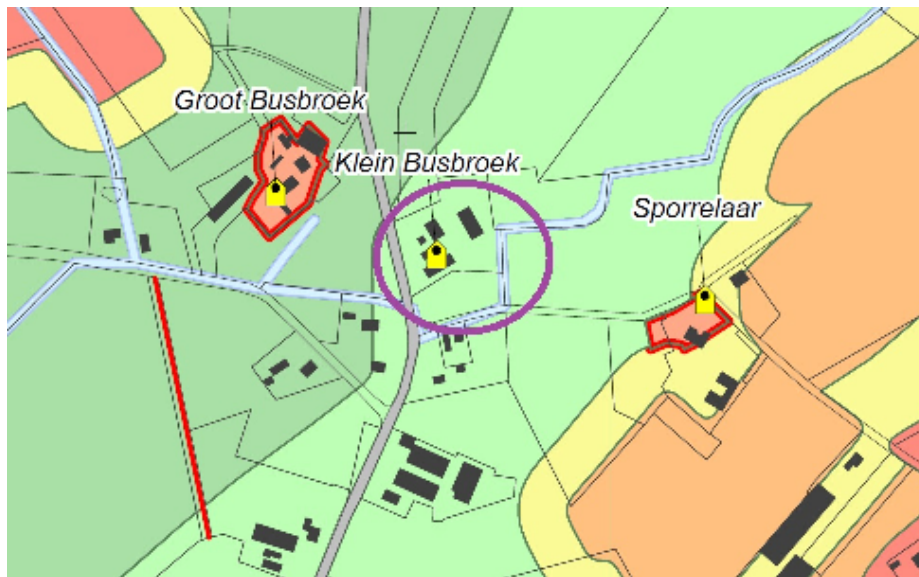
Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle

¹² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 103 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland* (NNN). Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk* (GNN) en de *Groene Ontwikkelzone* (GO). Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Veluwe' bedraagt circa 4.500 meter. Gezien de aard, omvang en afstand tot het Natura 2000 gebied zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen uit te sluiten.

De planlocatie maakt evenmin deel uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De begrenzing van het GNN/GO is gelegen op een afstand van circa 400 meter afstand van de planlocatie. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Op de planlocatie wordt een functieverandering van een agrarische naar een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming voorgenomen. Het gaat om een timmerbedrijf annex aannemersbedrijf. Op de locatie bevindt zich een werkplaats en er worden materialen opgeslagen. De wens is om maximaal 489 m² bedrijfsbebouwing toe te staan. De rest van de bebouwing zal worden gesloopt. Omdat de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna niet op voorhand is uit te sluiten is een quickscan ecologie uitgevoerd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusies van de Blom Ecologie (15 april 2015, kenmerk BE/2015/60/r) uitgevoerde quickscan zijn als volgt:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen vaste rust- en verblijfplaatsen voor van beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. In bebouwing en houtige beplanting op de planlocatie kunnen algemene vogels broeden. Andere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Conclusie

Mits wordt voldaan aan bovengenoemde maatregelen zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Water

Algemeen Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester & Wethouders zorg voor:

De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. (art. 3.5 lid 1).

Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).

Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. In het buitengebied dienen percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens.

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de bestaande bebouwing is daarop aangesloten. Hemelwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering. Het hemelwater afstromend van het daken en omliggende terreinverharding dient op eigen terrein verwerkt te worden.

De wijziging van de bestemming Agrarisch in de bestemming Niet-Agrarisch (bedrijf) heeft geen consequenties voor de aansluiting op het drukriool.

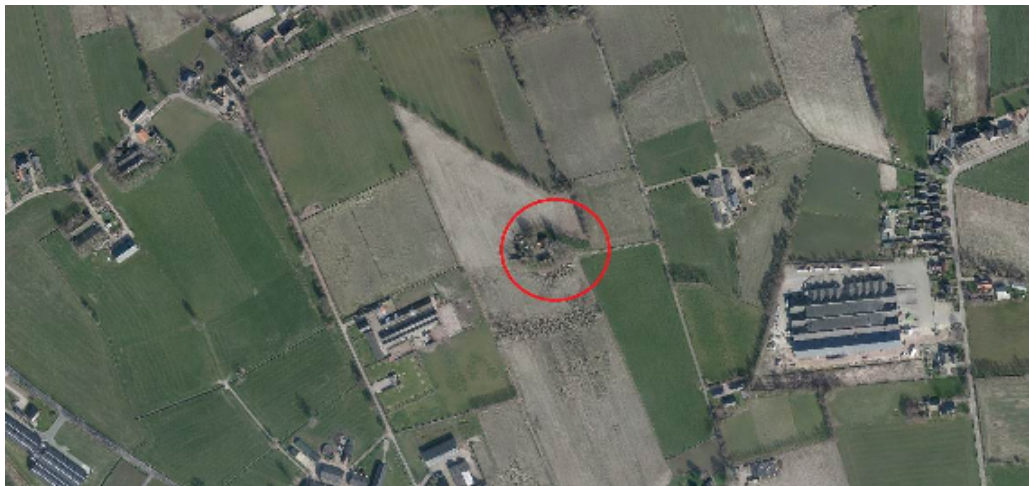
Conclusie

Wijziging van de bestemming heeft geen consequenties voor de drukriolering. Er vindt alleen sloop plaats, dit heeft geen negatieve gevolgen voor de berging van hemelwater op eigen terrein. Er bestaat vanuit het oogpunt van waterbeheer daarom geen bezwaar tegen dit plan.

3.2.24. Lunteren, Overwoudseweg 3

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Overwoudseweg 3 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt Zeggelaarsweg – Overwoudseweg op circa 1 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Barneveld en ca. 1,5 kilometer tot de buurtschap Meulunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummer 2669.



Figuur 104 Ligging perceel Overwoudseweg 3 te Lunteren

Aanleiding

Initiatiefnemer wil een deel van de op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing renoveren en gaan gebruiken voor een hoveniersbedrijf. Omdat het hier niet om agrarische activiteiten gaat is herbouw echter niet zonder meer mogelijk en is de totale oppervlakte aan bijgebouwen beperkt tot 200 m². Daarom wil men de nog ongebruikte mogelijkheden om de huidige woning te vergroten nu inzetten om extra bouw mogelijkheden voor een bijgebouw te kunnen verkrijgen. De normale uitbreidingsmogelijkheden voor de woning komen daarmee te vervallen.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe dit verzoek beoordeeld is aan de hand van het geldende beleid voor het buitengebied; tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Overwoudseweg 3 te Lunteren een woonbestemming waarbij agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Er is één woning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen voor privégebruik. De overige bebouwing mag alleen ten dienste staan van de agrarische nevenactiviteiten.

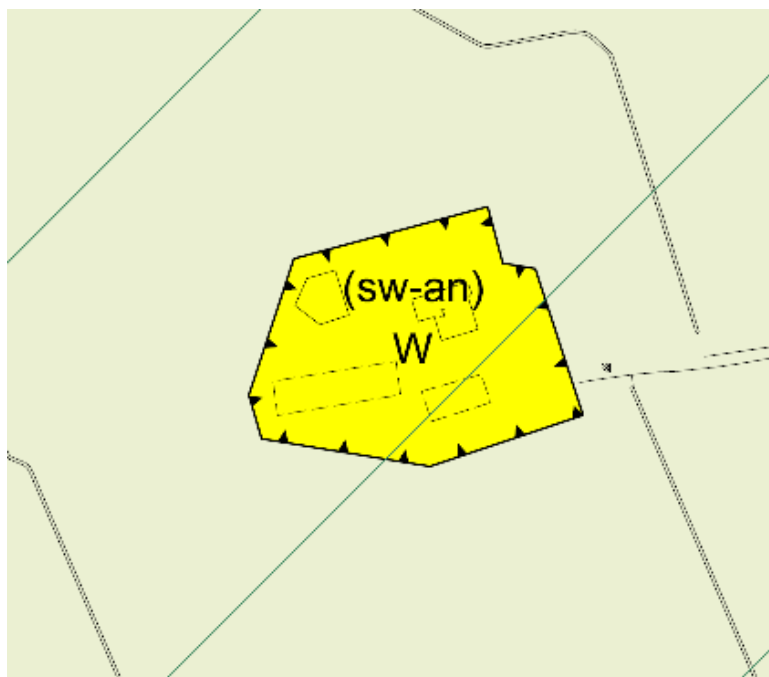
Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil een oude voormalige hooiberg tot bijgebouw verbouwen. Het betreffende bouwwerk is al vele jaren niet meer als hooiberg in gebruik en is zonder vergunning tot een bijgebouw van ca. 110 m² verbouwd. Men wil dit gebouw nu vernieuwen en meer in stijl met de overige bebouwing brengen. Omdat vergunningverlening niet mogelijk blijkt wil men de ongebruikte “bouwruimte” van de woning nu inzetten als “bouwruimte” voor een bijgebouw. Het huidige bestemmingsplan kent hiervoor geen mogelijkheden.

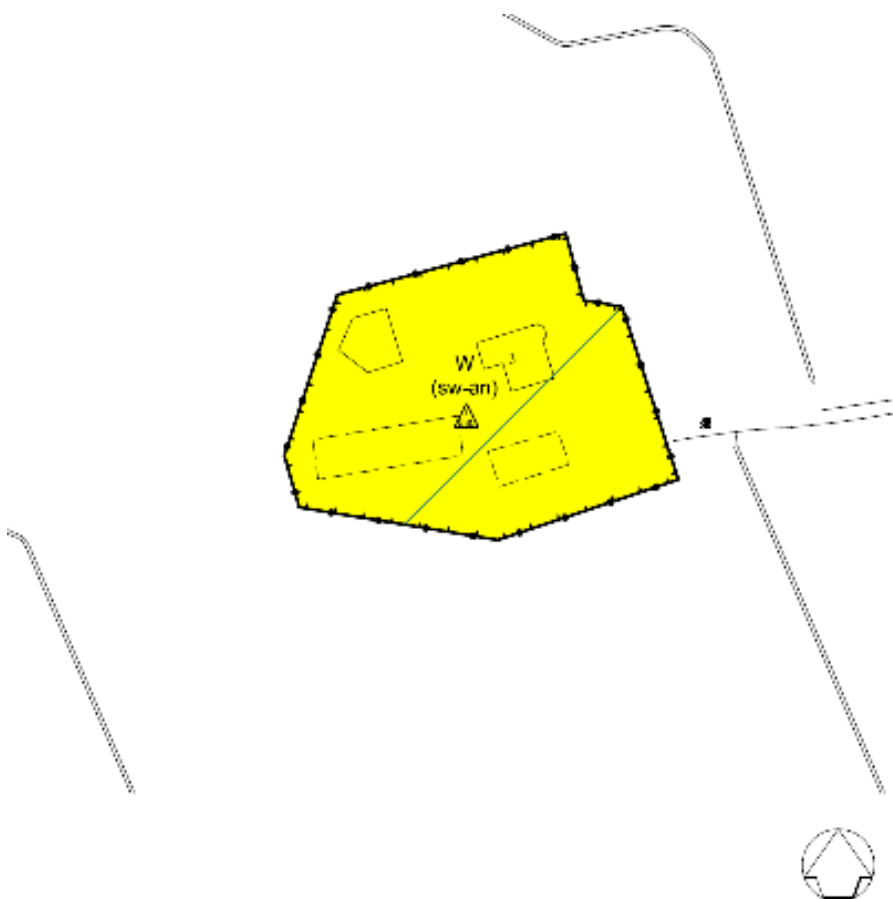
Conclusie

Op de verbeelding zal de bestaande inhoud van de woning als maximaal toegestane inhoud worden vermeld (530 m³). Hierdoor kan de woning in de toekomst dus niet verder meer worden uitgebreid, tenzij sprake is van mantelzorgvoorzieningen. Ook bij eventuele herbouwplannen kan de woning niet groter worden dan 530 m³. Deze wijziging levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen

De bestemming van het perceel wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 105 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 106 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan
Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

Het Edese beleid ten aanzien van het buitengebied ziet allereerst op het voorkomen van onnodige versterking. Verder moeten eventuele nieuwe bebouwing en/of functies beschouwd kunnen worden als “passend” bij de bestemming en de directe omgeving. Dit initiatief voldoet aan deze uitgangspunten.

De nieuw te bouwen schuur meet 60 m² en is daarmee bijna de helft kleiner dan het huidige (niet vergunde) bouwwerk. De nieuwbouw heeft een duidelijke landelijke uitstraling die goed past bij het oorspronkelijke boerenerf en de daarop aanwezige bebouwing. Het perceel is vrijwel volledig omgeven door bomen en overige beplanting en is daarom mooi landschappelijk ingepast in de omgeving. Doordat de ongebruikte uitbreidingsmogelijkheid van de woning (130 m²) wordt gewijzigd in een beperkte eenmalige uitbreidingsmogelijkheid voor overige bebouwing (65 m²) is geen sprake van ongewenste extra versterking.

Het gebruik ten dienste van niet-agrarische activiteiten (hoveniersbedrijf) wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Aangezien het hoveniersbedrijf ter plaatse niet meer omvat dan de opslag van werktuigen, materialen e.d. (zonder buitenopslag) is deze functie goed verenigbaar met de geldende bestemming. Voor deze activiteiten kan men een omgevingsvergunning aanvragen

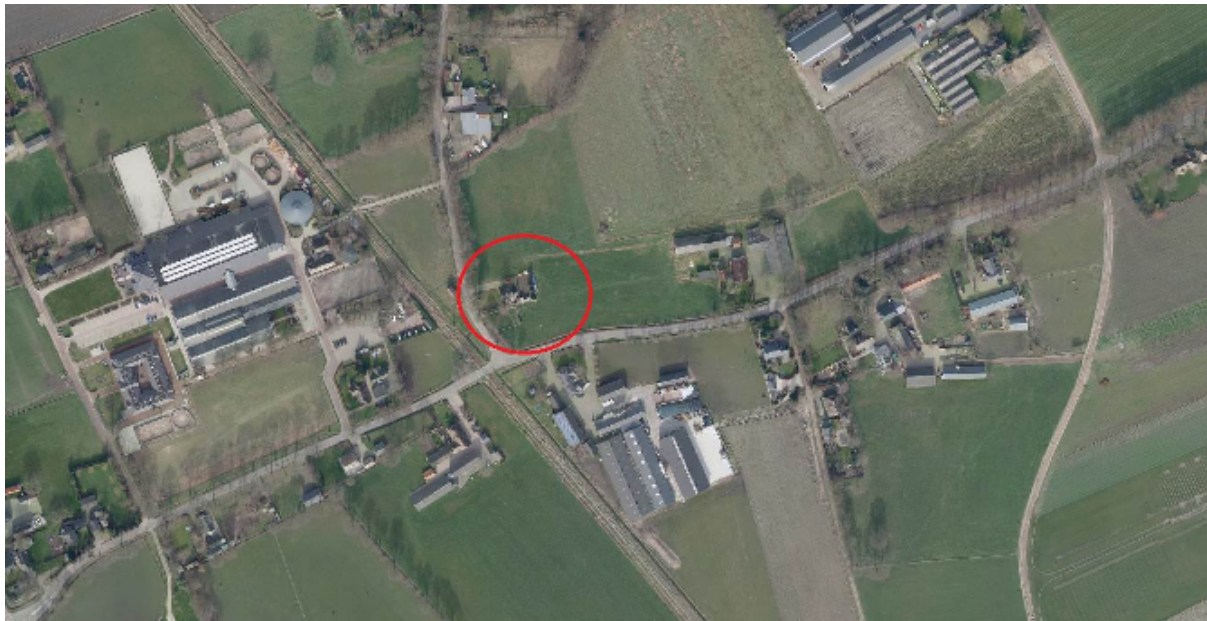
Het initiatief voldoet aan de hierboven genoemde ruimtelijke uitgangspunten voor het Edese Buitengebied. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

3.2.25. Lunteren, Veenstraat 2

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Veenstraat 2 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt langs de spoorlijn Amersfoort – Ede op circa 650 meter van de bebouwde kom van Lunteren, nabij de kruising met de Goorsteeg. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 4513.



ligging perceel

Aanleiding

Initiatiefnemer wil de vorm van het bestaande bouwvlak wijzigen om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel beter te kunnen benutten. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine afwijkingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij wordt het gehele project, inclusief de afwijking van het bestemmingsplan, met één omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Deze vergunning, met kenmerk 2015W2060, is op 11 maart 2016 verleend en is inmiddels onherroepelijk. Hiertegen zijn geen bezwaren ingediend.

Het projectafwijkingsbesluit geldt alleen voor het vergunde project: het bouwen van een nieuw bijgebouw. Door de afwijking van de planregels nu ook in het

bestemmingsplan zelf te verwerken gelden in de toekomst weer de gebruikelijke regels. Het perceel heeft daarmee weer dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als alle andere percelen met dezelfde bestemming binnen het plangebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied” heeft het perceel Veenstraat 2 te Lunteren de bestemming “Wonen”. Het aansluitende perceel heeft een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Binnen het bestemmingsvlak mag volgens de planregels een woning (maximaal 660m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil de vorm van het bestaande bestemmingsvlak wijzigen: een deel van het vlak dat nu vóór zijn woning ligt wil hij verplaatsen naar de achterzijde van zijn perceel. Hierdoor kan hij de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel beter benutten, inclusief de wettelijke vergunningvrije mogelijkheden.

Daarom is vergunning verleend voor de activiteiten:

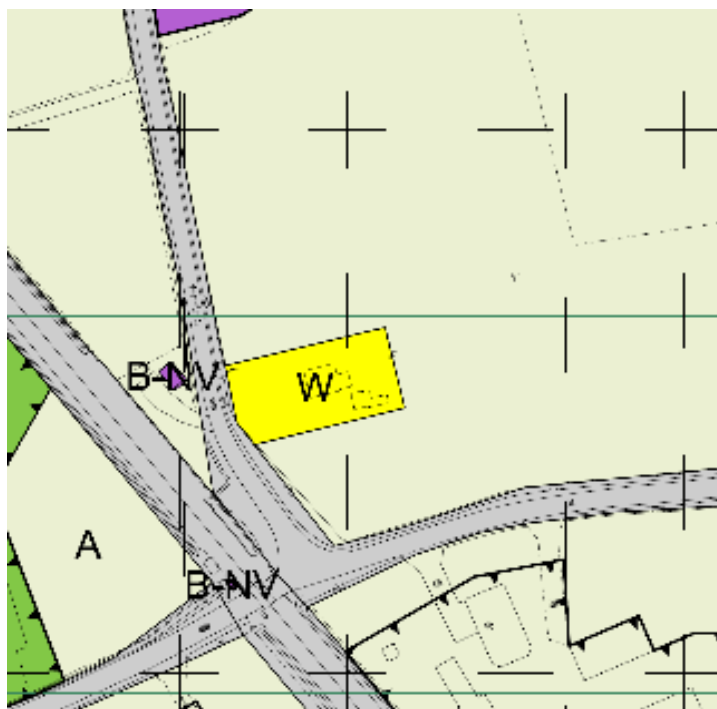
- het (ver-)bouwen van een bouwwerk (schuur voor privé-gebruik)
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (bouwvlak)

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Via het projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) is al vooruitgelopen op deze aanpassing.

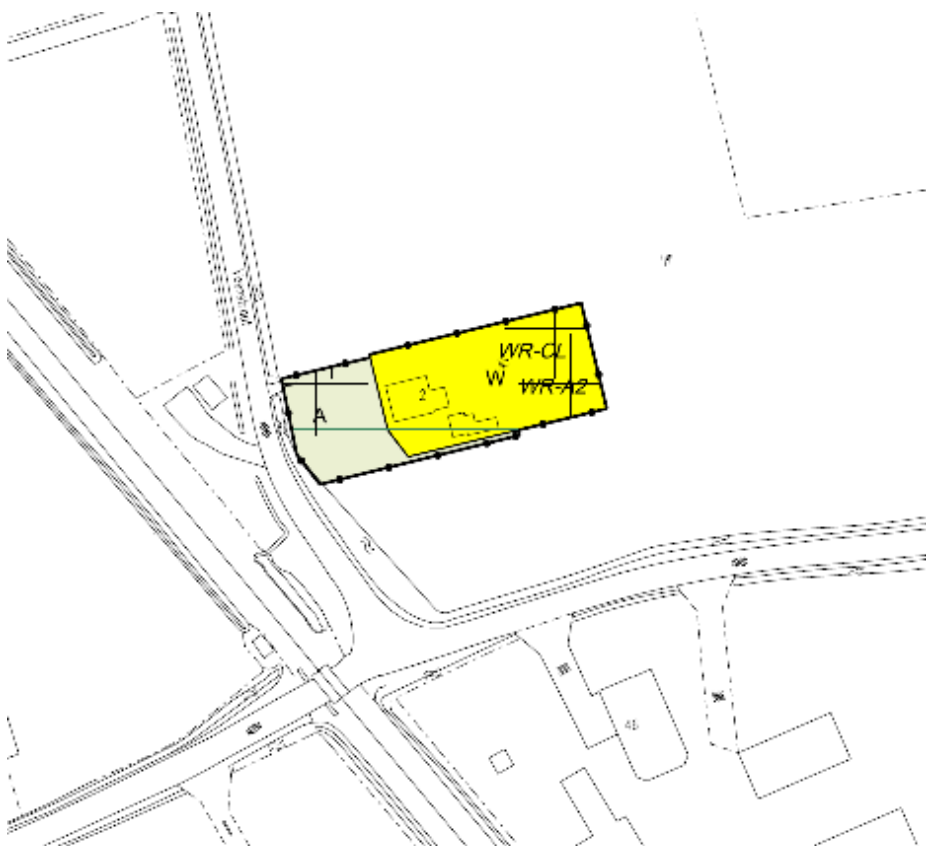
Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en door de gevraagde vormwijziging kunnen de bestaande bouw mogelijkheden beter worden benut. Doordat het bijgebouw nu achter de woning gesitueerd kan worden wordt ook beter aangesloten bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan. De gewenste vormwijziging leidt niet tot onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 107 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 108 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan
Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

Art. 15.8.2 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied".

Archeologie

Wij wijzen erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B & W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Het perceel aan de Veenstraat 2 te Ede is een (voormalig) agrarisch perceel. Er zijn geen bodemgegevens bekend op deze locatie. Uit het historisch onderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het historische onderzoek en de bodemkwaliteitskaart is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Bovendien is de locatie onverdacht, waardoor er een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend. Aan deze vrijstellingregeling 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 men gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie et cetera voor rekening van de aanvrager.

Landschappelijke inpassing

Het beoogde bouwplan kan vergunningvrij gerealiseerd worden, zodat hieraan in de omgevingsvergunning geen voorschriften verbonden kunnen worden. Wel is het wenselijk om langs de inrit een beplantingsstrook met streekeigen heesters en boomvormers aan te leggen of bijvoorbeeld een beukenhaag.

Water

Ter plaatse van het perceel Veenstraat 2 te Lunteren is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de bestaande bebouwing is daarop aangesloten. Het is niet toegestaan om regenwater via de drukriolering af te voeren. Als dat nu nog wel het geval is dan moet dit ongedaan gemaakt worden. Regenwater moet op eigen terrein verwerkt worden; dat geldt ook voor nieuwe bebouwing of verharding.

3.2.26. Lunteren, Zwetselaarseweg 7

Inleiding

Deze planwijziging heeft betrekking op het perceel Zwetselaarseweg 7 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt op zo'n 100 meter van de Luntersebeek op ca. 300 meter van de gemeentegrens met Renswoude. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie D, nummer 1069.



Figuur 109 Ligging perceel Zwetselaarseweg 7 te Lunteren

Aanleiding

Initiatiefnemer wil een bestaande legkippenstal geschikt maken voor het biologisch houden van pluimvee door onder meer een uitbreiding met een wintergarten. Voorts worden voor de stal twee lage voedersilo's geplaatst. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine afwijkingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij wordt het gehele project, inclusief de afwijking van het bestemmingsplan, met één omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Deze vergunning, met kenmerk 2015W1719, is op 27 januari 2016 verleend en is inmiddels onherroepelijk. Hiertegen zijn geen bezwaren ingediend.

Het projectafwijkingsbesluit geldt alleen voor het vergunde project: het bouwen en gebruiken van de gevraagde wintergarten. Door de afwijking van de planregels nu ook

in het bestemmingsplan zelf te verwerken gelden in de toekomst weer de gebruikelijke regels. Het perceel heeft daarmee weer dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als alle andere percelen met dezelfde bestemming binnen het plangebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Zwetselaarseweg 7 in Lunteren de bestemming “Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)”. Binnen het bouwvlak mag de aanwezige bedrijfsbebouwing worden gebruikt voor agrarische doeleinden met daarbij één bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil een pluimveestal uitbreiden met een wintergarten en het plaatsen van twee voedersilo's met een hoogte van 5 meter. Hierdoor wordt onder meer het bestaande bouwvlak overschreden. Verder is sprake van een toename van de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Via het projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) is al vooruitgelopen op deze aanpassing.

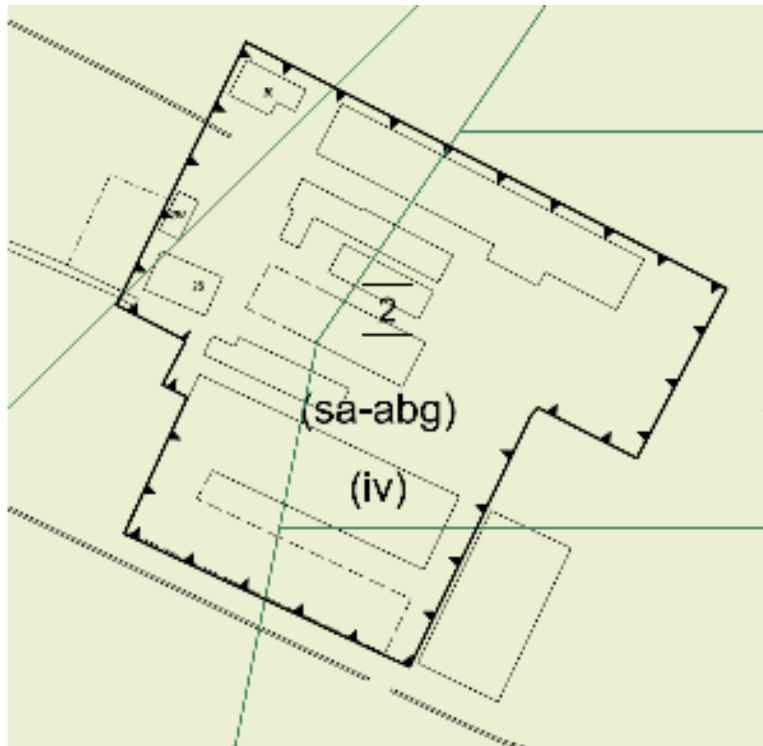
Voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak is een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor de afwijkende oppervlakte kent het huidige bestemmingsplan al een toereikende afwijkingsmogelijkheid.

De gevraagde bouwlocatie is noodzakelijk voor de gewijzigde bedrijfsvoering. Voor het biologisch houden van pluimvee gelden strengere huisvestingsregels; de dieren krijgen hierbij meer stal- en bewegingsruimte toebedeeld. Daarom is een beperkte uitbreiding met een wintergarten noodzakelijk: de dieren hebben dan een overdekte schaarrelruimte en uitloop naar het buitenterrein. Door het wijzigen van de vorm van het bouwvlak is het mogelijk om de bestaande stal te voorzien van een wintergarten en twee voedersilo's. De bedrijfsbebouwing wordt daarmee optimaal geconcentreerd binnen het (nieuwe) bouwvlak.

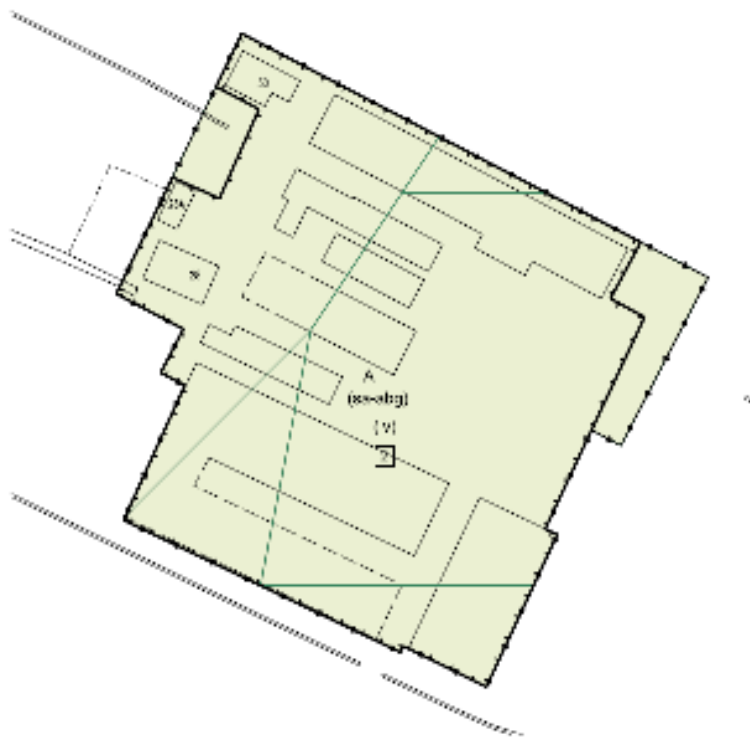
Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is nodig in voor de gewijzigde bedrijfsvoering vanwege wettelijk voorgeschreven huisvestingseisen. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 110 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 111 Verbeelding toekomstig bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

Art. 3.8.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Archeologie

Wij wijzen erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B & W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of

bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Het perceel aan de Zwetselaarseweg 7 te Ede is een agrarisch perceel. Er zijn geen bodemgegevens bekend op deze locatie. De locatie ligt in een relatief schone omgeving, afgaand op de onderzoeken op nabijgelegen locaties. Ook uit andere bronnen van het historisch onderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Conclusie

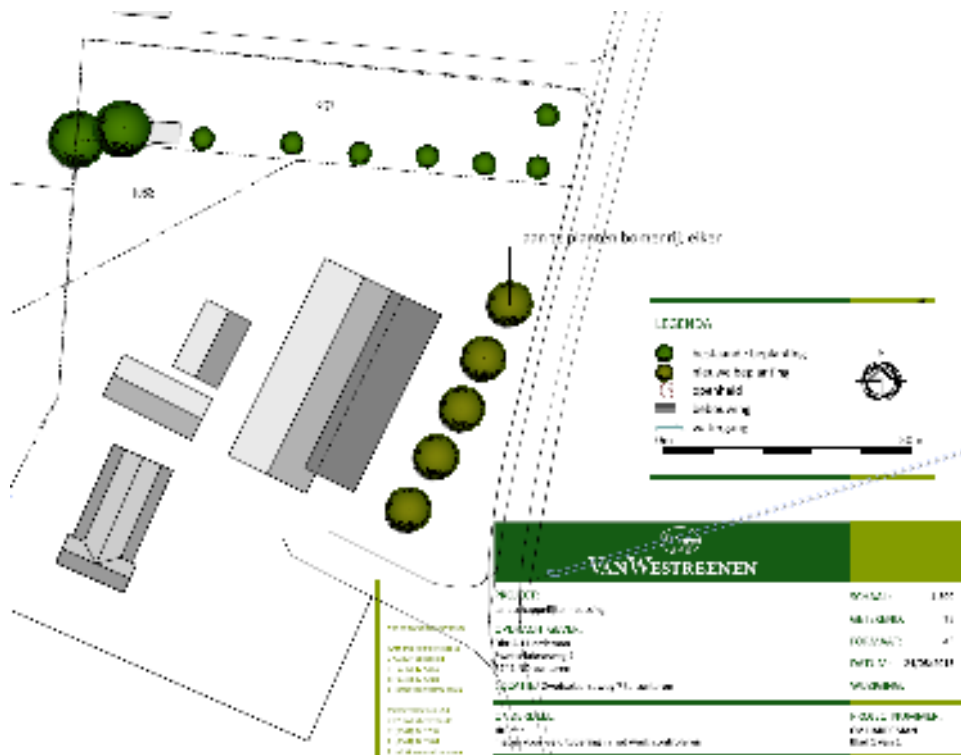
Op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek en op basis van de bodemkwaliteitskaart is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Bovendien is de locatie onverdacht, waardoor er een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Hieraan is wel een zeker risico verbonden, omdat de bodemkwaliteitskaart alleen verwachtingswaarden weergeeft. 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 men gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie et cetera voor rekening van de aanvrager.

Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt in het Zwetselaarsche Veld dat gekenmerkt wordt door openheid en relatief weinig beplanting met uitzondering van de begrenzing van kavels. De beoogde uitbreiding gebeurt aansluitend aan de bestaande bebouwing en volgt de nokrichting van de reeds aanwezige gebouwen, waardoor de aanwezige bebouwing nog steeds een compact erf vormt. De impact van de uitbreiding op de omgeving blijft hierdoor beperkt. De overheersende kaprichting blijft de verkavelingsrichting volgen.

Landschappelijke inpassing is nodig en is aangeleverd in de vorm van een tekening 'Landschappelijke inpassing' d.d. 24-08-2015. Dit gebeurt door het versterken van de kavelgrens langs de openbare weg door de aanplant van 5 eiken in het uitloopgebied van de kippen. Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.



Figuur 112 Landschappelijk inpassingsplan Zwetselaarseweg 7 te Lunteren

Natuur

Flora- en Faunawet

De soortbescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren en hun directe leefgebied is sinds 2002 vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Deze wet richt zich op het in stand houden van populaties van planten, dieren en hun leefomgeving die bescherming behoeven.

Natuurbeschermingswet

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden binnen de gemeente ede zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebied Veluwe (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Natura 2000-gebied Binnenveld (Habitatrichtlijngebied)

Ecologische Hoofdstructuur

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de ecologische hoofdstructuur is geregeld in het Streekplan Gelderland. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast.

Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn.

Conclusie

De locatie ligt op ca. 4200 meter van een Natura 2000 gebied. Dat betekent dat aan de instandhoudings-doelstellingen van kwalificerende habitatype getoetst dient te worden. Dit is door de provincie Gelderland gedaan, waarvoor op 15 juli 2015 vergunning (kenmerk 2015-003365) is verleend.

De locatie waar de uitbouw van de stal wordt beoogd bestaat uit intensief grasland. De aanwezigheid van beschermde soorten is hier uit te sluiten.

Water en riolering

Met betrekking tot riolering in het buitengebied zijn de volgende opmerkingen van belang.:

- Het huishoudelijk vuilwater van de nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op een eigen vuilwaterhuisaansluiting, die op zijn beurt weer wordt aangesloten op de drukriolering;
- Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023;
- Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Het regenwater mag persé niet worden aangesloten op de drukriolering;
- Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037;
- Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met heer E.van Peurse van gemeente Ede (0318) 680 665;
- Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever;
- Op plaatsen in het buitengebied waar geen drukriolering aanwezig is, wordt het huishoudelijke afvalwater gezuiverd in een mini zuivering op eigen terrein. Deze mini zuivering kan door de gemeente geplaatst worden. Het regenwater wordt in overleg met de gemeente door de grondeigenaar in het terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar een sloot of singel.

3.2.27. Lunteren, Zwetselaarseweg 8

Aanleiding en Achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Zwetselaarseweg 8 te Lunteren, en ligt ruim 3 kilometer ten westen van de kern Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie D, nummer 925.

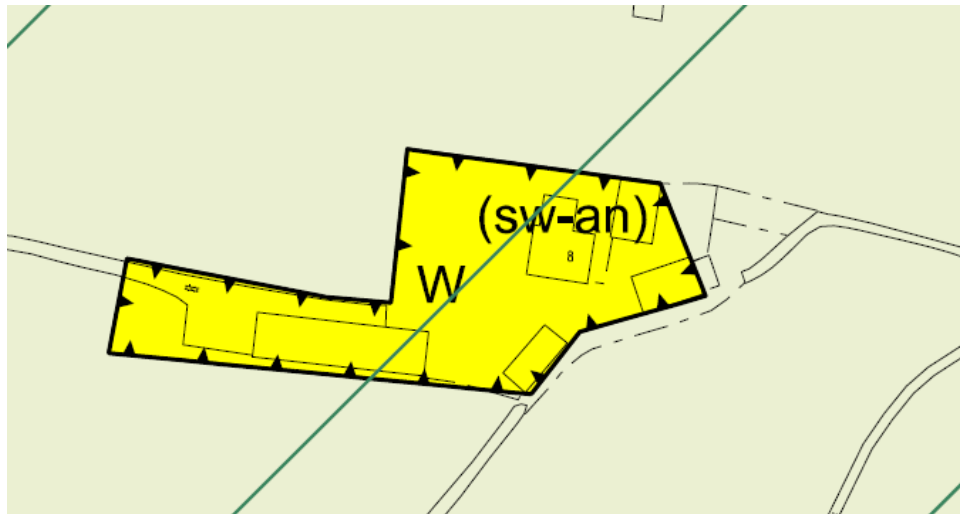


Figuur 113 Ligging perceel Zwetselaarseweg 8 te Lunteren

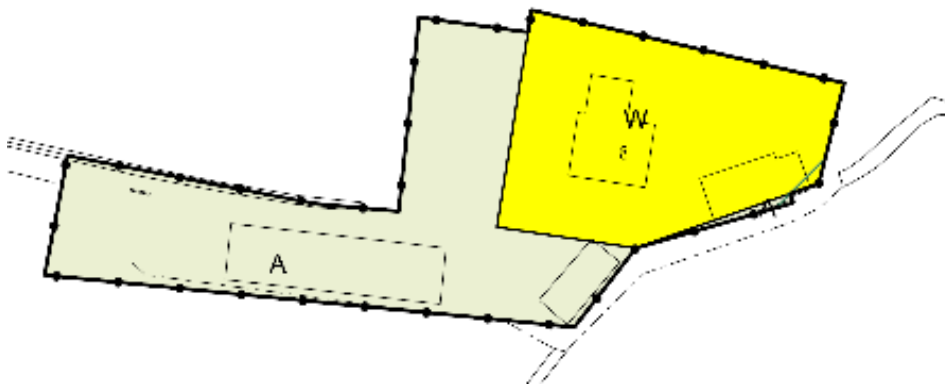
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Zwetselaarseweg 8 de bestemming 'wonen' en de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het perceel was tot voor kort een klein agrarisch bedrijf aanwezig met de nodige opstallen en een bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft de bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt in het kader van de regionale regeling rond functieverandering en nevenactiviteiten. Het gaat om 386 m². De gesloopte bebouwing wordt ingezet t.b.v. een bouwrecht bij een plan elders.

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 114 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 115 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een reguliere bestemming 'wonen'.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Kenmerkend voor het erf is een goede inplant met streekeigen bomen en heesters. Het doortrekken van de bomenrij langs de toegangsweg zorgt voor een goede ruimtelijke inpassing van het perceel.



De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

3.2.28. Otterlo, Apeldoornseweg 59 - 61

Aanleiding en Achtergrond

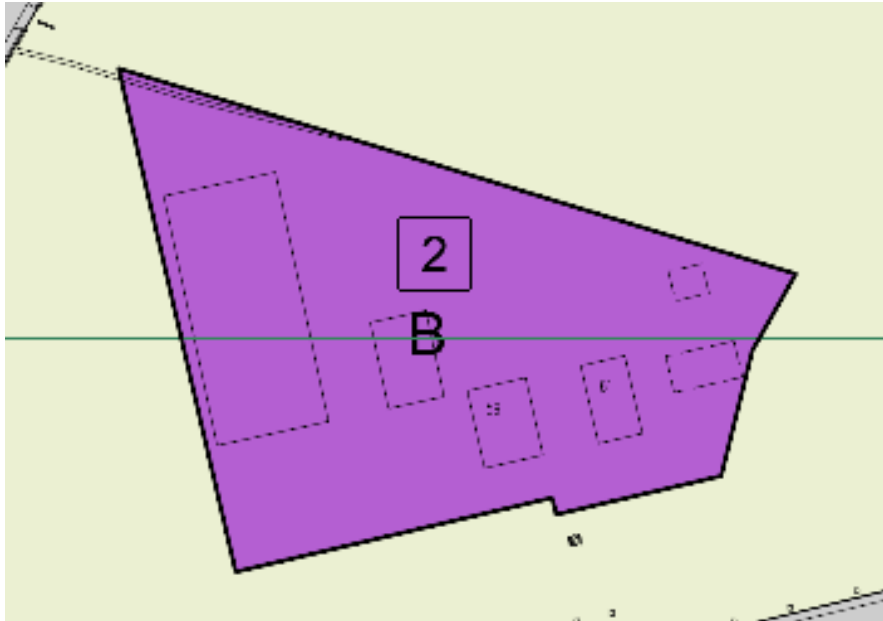
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Apeldoornseweg 59 en 61, en ligt circa 2 kilometer ten westen van de kern Otterlo. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Otterlo, sectie E, de nummers 2318, 2463 en 2464.



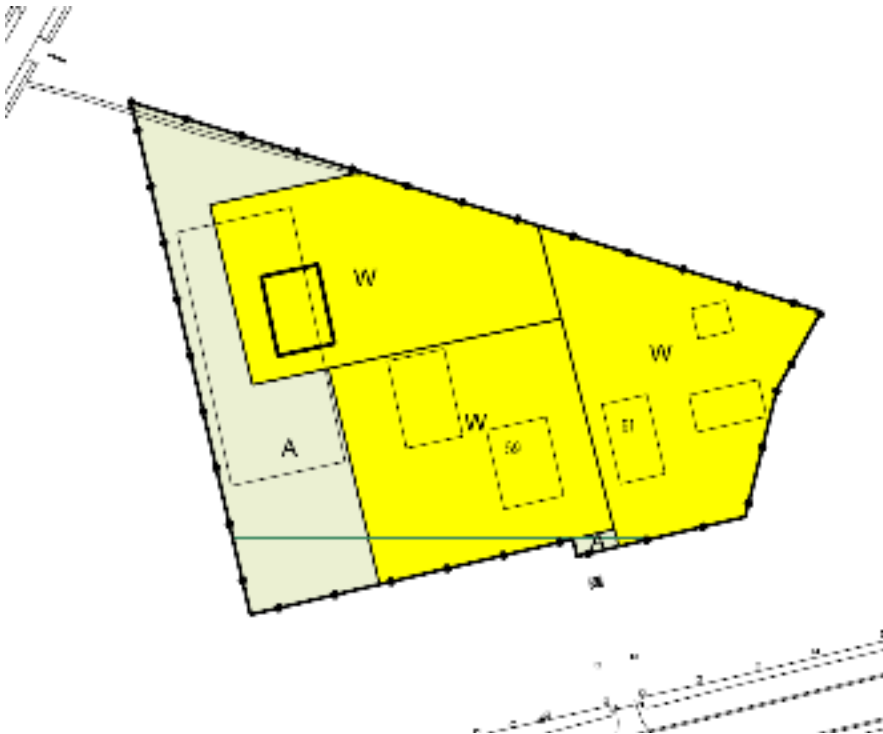
Figuur 116 Ligging perceel Apeldoornseweg 59-61 te Otterlo

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Apeldoornseweg 59-61 de bestemming 'bedrijf'. In het verleden was er op dit perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig.

Alhoewel op het perceel de agrarische bestemming niet meer van toepassing is, wenst initiatiefnemer alsnog gebruik te maken van de regeling rond functieverandering van agrarisch naar wonen. Op het perceel wordt meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats worden één woning met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² teruggebouwd. De bestaande woningen blijven gehandhaafd.



Figuur 117 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 118 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Er wordt naast de bestaande woning één nieuwe woning toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan 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 landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen. De enige afwijking van dit beleid is dat het hier gaat om een bedrijfsbestemming en niet om een agrarische bestemming. Wel gaat het om voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het erf is zo compact als mogelijk met een centrale groen ruimte waaromheen de kavels liggen. De kavel wordt met dit plan voldoende landschappelijk ingepast.

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.



Figuur 119 Landschappelijke inpassingsplan Apeldoornseweg 59 - 61 te Otterlo

Milieu

Algemeen

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

Het is vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen het bedrijf en gevoelige omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de regeling Ammoniak en Veehouderij, fijnstof en dergelijke.

Situatie plangebied

Voor de omliggende bestemmingen voor (agrarische) bedrijven heeft deze wijziging geen gevolgen voor hun mogelijke bedrijfsvoering. Voldaan wordt aan de vereiste afstanden dan wel worden die omliggende bedrijven al eerder beperkt door bestaande woningen.

Bodem

Beleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Van de locatie was nog geen bodemonderzoek bekend. Uit het historisch bodemonderzoek kwam naar voren dat het dak van een van de te slopen schuren bestaat uit asbest. De schuur is deels omgeven door klinkerverharding en deels door onverhard terrein. De directe omgeving van de schuur werd daarom aangemerkt als verdacht. Voor het overige terrein kon een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Conclusie

Voor dit gebied werd een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het onderzoek (PJ Milieu, kenmerk 1565901J, 29 januari 2016) is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Er is asbest aanwezig in de bodem, maar het gehalte ligt ver onder de interventiewaarde. Vanuit bodem is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt 1 woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder.

Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Apeldoornseweg. De geluidsbelasting van de nieuwe woning is onderzocht, zie rapport: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Partiële herziening Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (2016 - 1^e ronde), Otterlo, Apeldoornseweg 59-61' met kenmerk O16.002 van 11 februari 2016.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woning vanwege het verkeer over de Apeldoornseweg de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB) overschrijdt.

Het aanleggen van geluidreducerend asfalt of het plaatsen van geluidsschermen is vanwege de beperkte omvang van het plan vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk de woning verder van de Apeldoornseweg te projecteren. Daarom maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Vanwege de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde dient de initiatiefnemer een bouwoakoestisch onderzoek uit te (laten) voeren. In dit onderzoek wordt voorgeschreven welke geluidsvoorzieningen nodig zijn om aan de eisen uit het

Bouwbesluit 2012 voor het binnenniveau in de woning te kunnen voldoen. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door de initiatiefnemer en bijgevoegd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de nieuwe woning. Gelijklopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. Middels bouwakoestisch onderzoek zal moeten worden bepaald welke aanvullende geluidsisolatievoorzieningen aan de gevel- en dakopbouw van de nieuwe woning moeten worden doorgevoerd.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹³

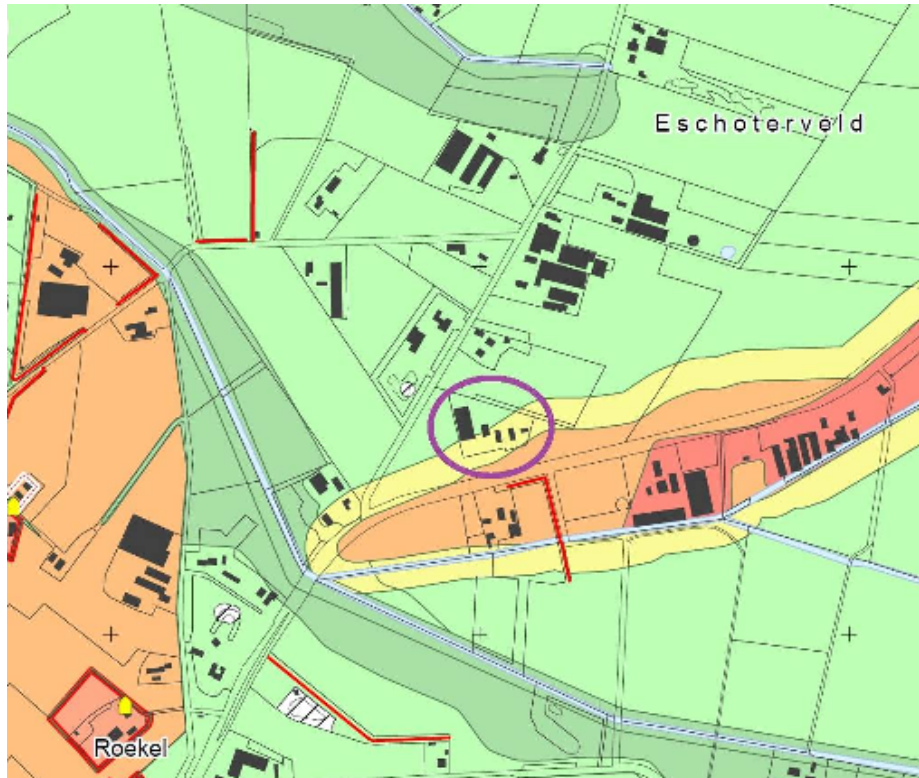
Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

¹³ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

In het uiterste zuiden van het plangebied is de trefkans op archeologische resten hoog (rode kleur). In het centrale deel van het plangebied is de trefkans op archeologische resten middelhoog (geel) en in het noordelijk deel van het plangebied is de trefkans op archeologische resten laag (groen). De nieuwbouw zal worden gesitueerd in het deel waar een middelhoge en lage verwachting aan toegekend is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 120 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'bedrijf' naar 'wonen'. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog en laag dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Gezien de beperkte omvang van de nieuwbouw (kleiner dan 5000 m²) zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*. Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Veluwe' bedraagt circa 450 meter. Gezien de aard, omvang en afstand tot het Natura 2000 gebied zijn externe effecten op de Natura 2000 doelstellingen uit te sluiten.

De planlocatie maakt evenmin deel uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De begrenzing van het GNN/GO verloopt ter plaatse nagenoeg hetzelfde als deze van het Natura 2000 gebied. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN), welke op eenzelfde afstand als het Natura 2000 gebied gelegen zijn.

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De planlocatie betreft een agrarisch bedrijf met verschillende bedrijfsgebouwen en landschappelijk ingepast. Het voornemen is het bestaande bedrijf te saneren, waarbij een belangrijk deel van bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden. De voorhanden zijnde beplanting blijft grotendeels gehandhaafd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusies van de Blom Ecologie (22 december 2015, kenmerk BE/2015/215/r) uitgevoerde quickscan zijn als volgt:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen vaste rust- en verblijfplaatsen voor van beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.

Gedurende de sloop en ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. Als gevolg van de sloop kan (tijdelijk) geschikt habitat voor de rugstreeppad ontstaan. In bomen, hagen en dichte struiken op de locatie kunnen algemene vogels broeden. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Conclusie

Als de hiervoor beschreven maatregelen in acht genomen worden zijn er vanuit de flora- en faunawet geen belemmeringen voor de voorgenomen ingreep.

Water

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders zorg voor:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater (art. 3.5 lid 1);
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2);
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. In het buitengebied dienen percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens.

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de bestaande woningen is daarop aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering.

Voor de nieuwe (derde) woning dient een vergunning voor aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel te worden aangevraagd. Aan het aanvragen van een vergunning voor een nieuwe huisaansluiting zijn kosten verbonden. De te verplaatsen woning kan gebruik maken van de bestaande aansluiting op het drukriool, hiervoor zijn enkel werkzaamheden aan de particuliere afvalwaterleiding noodzakelijk. Een vergunningaanvraag is daarom niet nodig.

Bij realisatie van nieuwe bebouwing en/of verharding geldt ook dat het hemelwater afstromend van deze verharding op eigen terrein verwerkt dient te worden. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande sloot op het perceel.

Conclusie

Vanuit Water zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

3.2.29. Wekerom, Hoeverweg 4

Aanleiding en Achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Hoeverweg 4 te Wekerom, en ligt ruim 1 kilometer ten zuidwesten van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 5462.



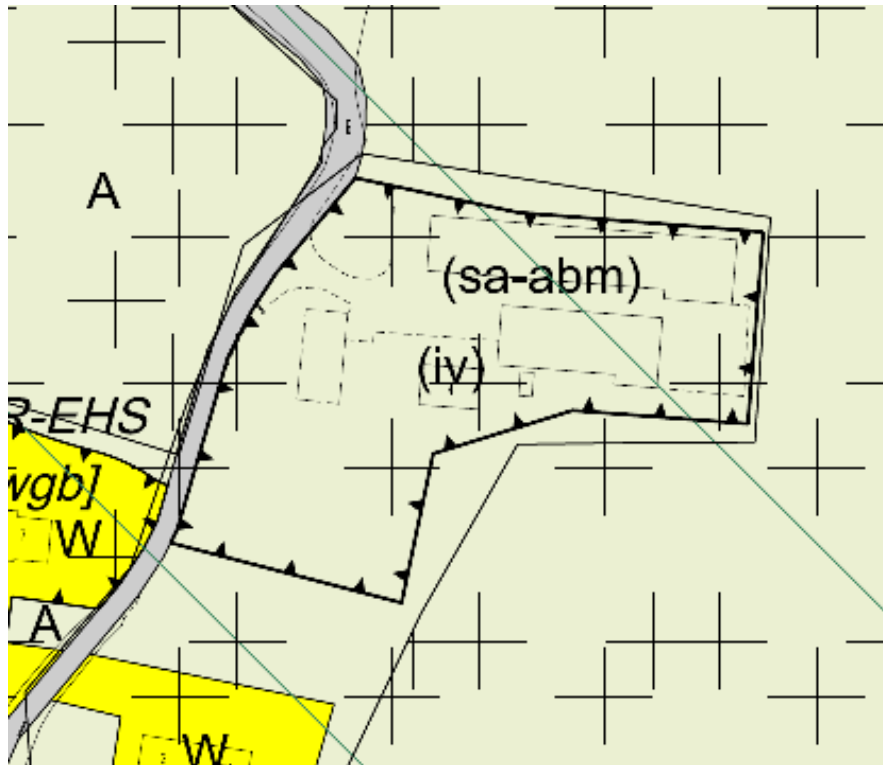
Figuur 121 Ligging perceel Hoeverweg 4 te Wekerom

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hoeverweg 4 de bestemming 'agrarisch' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'. Op het perceel is een agrarisch bedrijf met de nodige opstallen en een bedrijfswoning aanwezig.

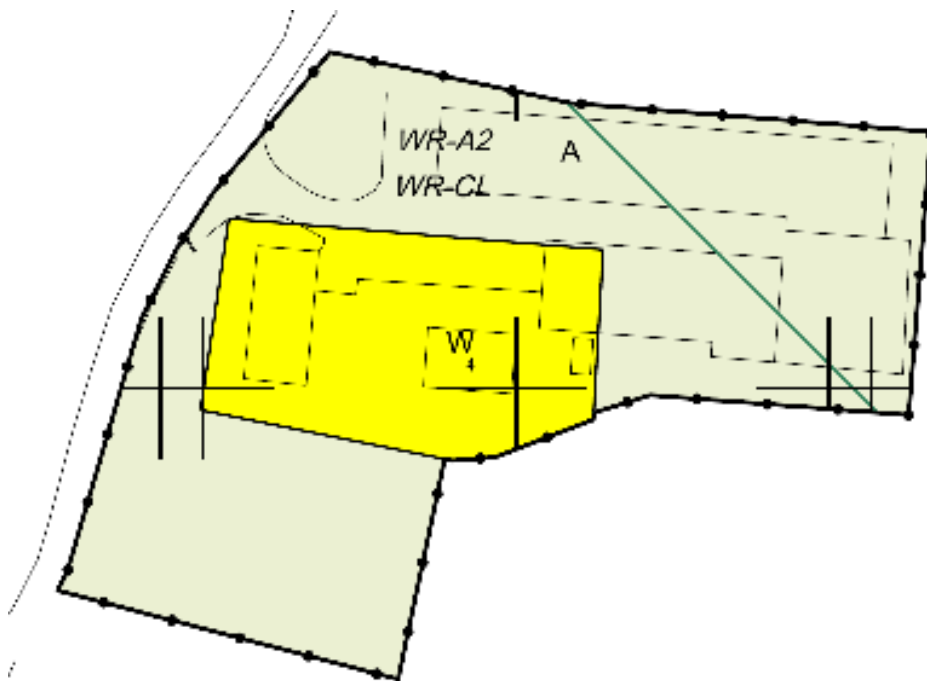
Initiatiefnemer wenst de bedrijfsbebouwing te slopen in het kader van de regionale regeling rond functieverandering en nevenactiviteiten. Het gaat om 1.271 m². De te slopen bebouwing wordt ingezet t.b.v. een bouwrecht bij een plan elders.

De sloop van de bebouwing is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:



Figuur 122 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 123 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een reguliere bestemming 'wonen'.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het engenlandschap. Kenmerkend voor het erf is een goede inplant met streekeigen bomen en heesters. Het plan voor de landschappelijke inpassing voldoet hier aan.



Figuur 124 Landschappelijke inpassingsplan Hoeversweg 4 te Wekerom

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹⁴

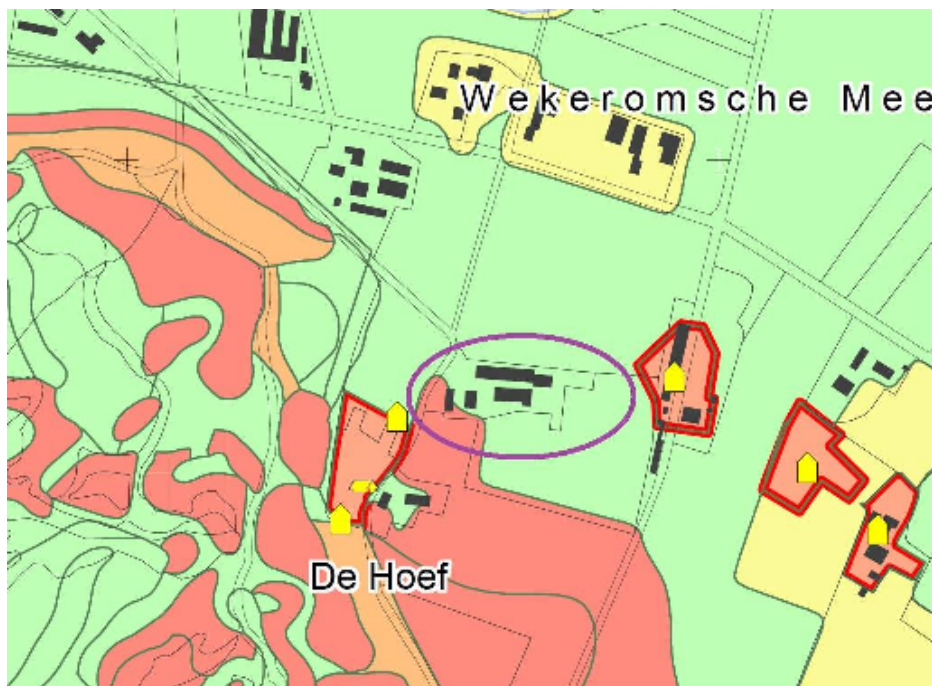
Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

In het zuidwestelijk deel van het plangebied is de trefkans op archeologische resten hoog (rode kleur op onderstaande kaart). Eventueel aanwezige archeologische resten zijn mogelijk goed geconserveerd, omdat ze zijn afgedekt met een ruim 50 cm dikke laag grond. Aan het overige deel van het plangebied is een lage archeologische verwachting toegekend (groene kleur op onderstaande kaart).

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

¹⁴ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Figuur 125 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot wijziging van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'. Het betreft een slooplocatie ten behoeve van een functieverandering elders.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

In het onderhavige plangebied zal reeds sloop plaatsvinden. Ter plaatse hiervan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, daar de bodem ter plaatse reeds is verstoord.

Natuur

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*. Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied, maar is wel op korte afstand daarvan gelegen. Op circa 60 meter afstand van de planlocatie ligt het Natura 2000 gebied Veluwe. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Evenmin maakt de planlocatie onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De afstand tot het GNN/GO bedraagt eveneens circa 60 meter. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Conclusie

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van het GNN/GO is niet vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Het voornemen bestaat om een functiewisseling van agrarisch naar wonen volgens het huidige regiobeleid rondom functieveranderingen door te voeren. Hierbij wordt alleen de bestaande woning en een schuur ter grootte van circa 150 m² blijven gehandhaafd. De bestaande overige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. De vrijkomende sloopmeters worden elders in de regio ingezet.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusies van de Blom Ecologie (9 juli 2015, kenmerk BE/2015/92/r) uitgevoerde quickscan zijn als volgt:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen vaste rust- en verblijfplaatsen voor van beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten). Behoudens nesten van boerenzwaluwen zijn geen (potentieel) beschermde nestlocaties aangetroffen. In de noordelijke schuur broedden stadsduiven. Het is mogelijk dat kleine zangvogels broedden in de dichtere bomen en struiken in de houtwal. Als gevolg van verlichting kunnen passerende vleermuizen tijdens de sloop en bouw worden verstoord. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) en voor de locatie waar boerenzwaluwen aanwezig zijn is deze periode langer (1 april t/m 20 oktober). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake

deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Conclusies

Mits voorgaande maatregelen in acht worden genomen is er geen belemmering om aan voorgestelde bestemmingsplanwijziging mee te werken.

3.2.30. Wekerom, Koperensteeg 25

Aanleiding en Achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Koperensteeg 25 te Wekerom, en ligt circa 1 kilometer ten westen van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 4801.

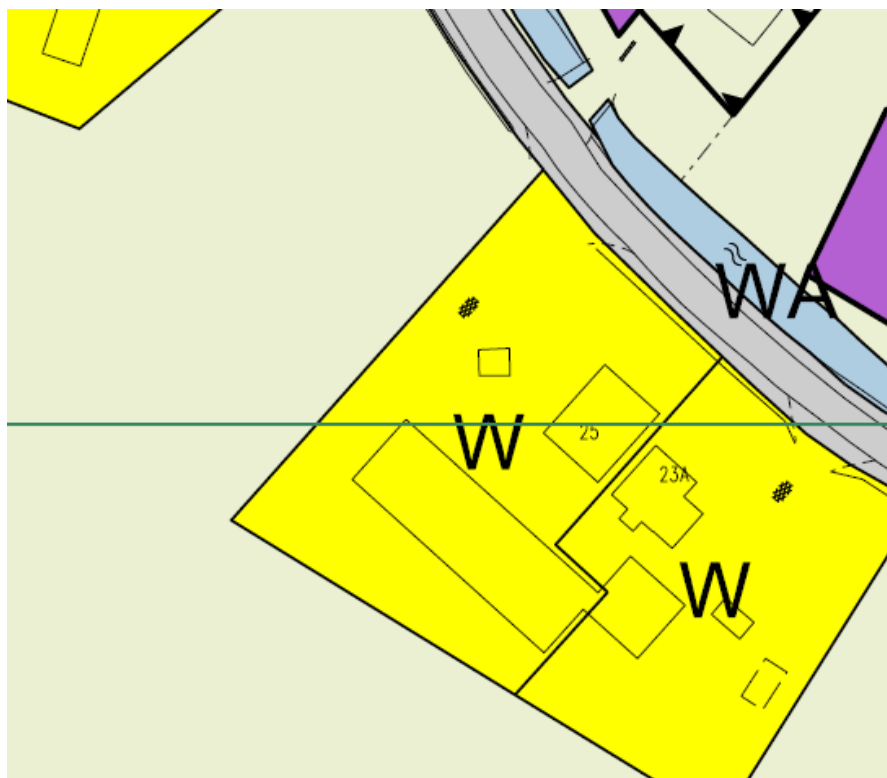


Figuur 126 Ligging perceel Koperensteeg 25 te Wekerom

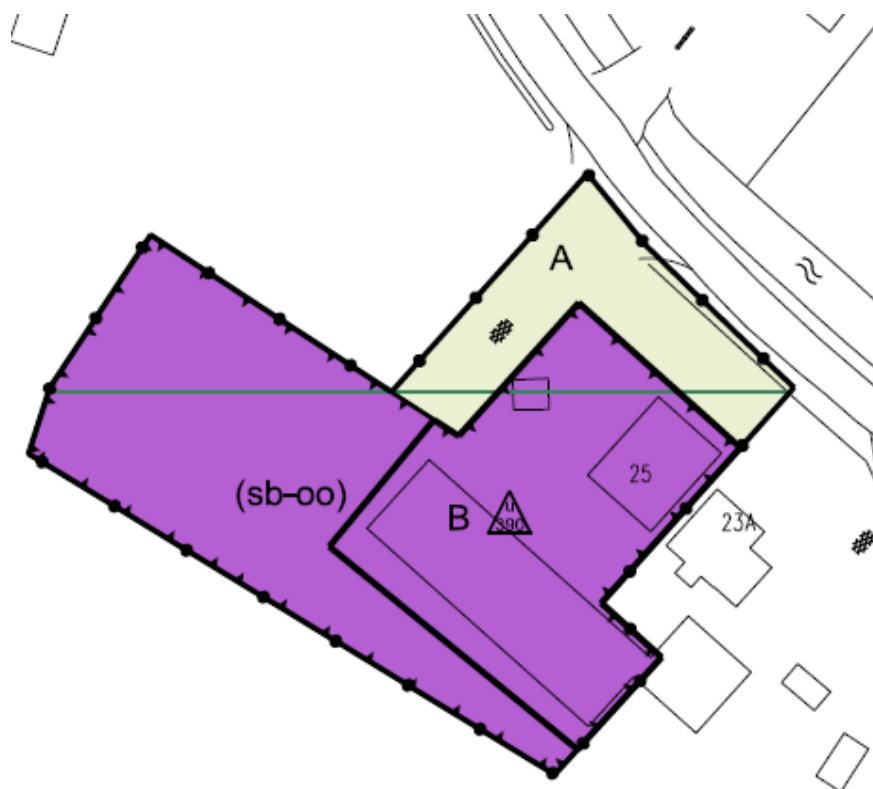
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Koperensteeg 25 de bestemming 'wonen' en deels een agrarische bestemming. Op het perceel bevindt zich een woning en enkele opstallen. Het terrein aan de achterzijde en een hal met een omvang van 390 m² zijn in gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten en bedrijfsmatige buitenopslag.

Op het perceel is een opslag- en overslagbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is sinds 1991 op het perceel aanwezig. Het grootste deel van het bedrijfsmatige gebruik valt daarmee onder het overgangsrecht. Binnen het bestaande bestemmingsplan is voor bedrijfsactiviteiten van deze omvang en de buitenopslag geen vergunning mogelijk. Daarom wordt het bestaande (legale) gebruik middels deze bestemmingsplanwijziging als zodanig bestemd.

De legale oppervlakte waar de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is niet doelmatig voor het bedrijf. Vrachtwagens kunnen nauwelijks draaien en keren. Om die reden wordt er aan de voorzijde van het perceel een gedeelte van het bestemmingsvlak verwijderd. Dit gedeelte wordt aan de achterzijde toegevoegd.



Figuur 127 Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 128 Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

De bestemming wonen wordt gewijzigd in 'bedrijf'. Er is alleen een opslag en overslag bedrijf toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningenlandschap. De bedrijfsfunctie is voldoende landschappelijk ingepast.



Figuur 129 Landschappelijke inpassingsplan Koperensteeg 25 te Wekerom

De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd bij dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Milieu

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen het bedrijf en gevoelige omgeving.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de regeling Ammoniak en Veehouderij, fijnstof en dergelijke.

Situatie plangebied

In de nabijheid van het adres Koperensteeg 25 te Wekerom zijn enkele woningen en bedrijven gelegen.

De (bedrijfs)woningen Koperensteeg 23a, 27 en 36 te Wekerom zijn geluidsgevoelige bestemmingen.

De huidige bedrijfsvoering valt aan te merken als een inrichting type B (meldingsplichtig) en valt direct onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dat houdt in dat het bedrijf moet voldoen aan de milieuvoorschriften zoals deze zijn opgenomen het Activiteitenbesluit en bijbehorende regeling voor onder andere het aspect geluid. Dit kan eventueel de gebruiksmogelijkheden (vrachtwagenbewegingen) in met name de avond en nachtperiode (tussen 19.00 uur en 7.00 uur) beperken.

Voor het gevaaraspect moet 30 meter afstand tot gevoelige bestemmingen worden aangehouden. Hieraan wordt voldaan wanneer niet achter de loods met vrachtwagens worden geparkeerd.

Conclusie

Vanuit milieuzonering is er geen belemmering om aan de bestemmingsplanwijziging mee te werken.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹⁵

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

¹⁵ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Figuur 130 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van legalisering van het gebruik van het perceel. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid

om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Planschaderisico

In de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening, is aangegeven dat degene die door een bestemmingsplan schade lijdt, een vergoeding daarvoor kan ontvangen.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

4. Juridische planbeschrijving

4.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

4.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

4.2.1. Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

4.2.2. Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m² via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding.

Waarde – Archeologie 2

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een

archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningenstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden zijn verwoord in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Waarde – Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Waarde – Natuur en Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Waarde – Waardevol Open Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken,

geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

4.2.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

4.2.3.1. Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen

meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij wonen of natuur, en waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied dat gericht is 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.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

4.2.3.2. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen

Ter uitvoering van het regiobeleid ‘functieverandering’ is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Monument

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van

burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding – monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4.2.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1e ronde'.

5. Vooroverleg en zienswijzen

5.1. Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op diverse wijzigingen op perceelsniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

5.2. Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafsprake gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming. Het plan is wel informeel afgestemd met enkele instanties.

5.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van tot 2016 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de regels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

6.1. Handhaving bestaat uit 3 fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

6.2. Handhavingsprocedure:

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.