



**Bestemmingsplan “Partiële herziening 2020, 2^e ronde,
Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede”**

4 mei 2021
NL.IMRO.0228.BP2020AGBG0002-0301

TOELICHTING

Bestemmingsplan "Partiële herziening 2020, 2^e ronde,
Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede"

Inhoud

1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing van het plan	4
1.1.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Planmethodiek	6
2.2.	Onherroepelijke projectafwijkingsbesluiten	6
3.	Sectorale wetgeving en beleid	7
3.1.	Inleiding	7
3.2	Actualiteiten beleid	7
3.2.1	PROGRAMMA BUITENGEBIED	7
3.2.2	FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY 2016	7
3.2.3	BELEIDSUITWERKING FUNCTIEWISSELINGSWONINGEN EDE	8
3.2.4	DUURZAAMHEID	8
3.3	Hoofdpijnen sectorale wetgeving	9
3.3.1.	MILIEU	9
3.3.2	BODEM	10
3.3.3	LUCHTKWALITEIT	10
3.3.4	EXTERNE VEILIGHEID	11
3.3.5	GELUIDHINDER	11
3.3.6	VERKEER	11
3.3.7	ARCHEOLOGIE	12
3.3.8	CULTUURHISTORIE	13
3.3.9	ECOLOGIE	15
3.3.10	WATER	17
3.3.11	GROEN EN BOMEN	17
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	19
4.1.	Bennekom, Dijkgraaf 23	20
4.2.	Bennekom, Rijnsteeg 15	31
4.3.	Ede, Lunterseweg 57	40
4.4.	Ede, Peteweg 6a	50
4.6.	Ede, Wekeromseweg 39	52
4.7.	Ede, Zonneoordlaan 5	61
4.8.	Ederveen, Hoofdweg 15	73
4.9.	Ederveen, Meikade 57	80
4.10.	Ederveen, Munnikeweg 6	91
4.11.	Ederveen, Nieuweweg 56, 56a	101
4.12.	Harskamp, Kraatsweg 74	103
4.13.	Harskamp, Kraatsweg 80	112
4.14.	Harskamp, Westerhuisweg 2	122
4.15.	Lunteren, Hessenweg 148	130

4.16.	Lunteren, Klomperweg 106	139
4.17.	Lunteren, Lage Valkseweg 127	141
4.18.	Lunteren, Nederwoudseweg 42A-44.....	150
4.19.	Lunteren, Renswoudsestraatweg 49.....	160
4.20.	Lunteren, Zeggelaarsweg 3.....	171
4.21.	Otterlo, Apeldoornseweg 99 - Bovenweg 2.....	181
4.22.	Wekerom, Koperensteeg 40.....	192
5.	Economische uitvoerbaarheid	202
5.1	Exploitatieplan	202
5.2	Conclusie	202
6.	Juridische planbeschrijving	203
6.1	Inleiding.....	203
6.2	Bestemmingsplanregels	203
6.3	Algemene regels.....	205
6.4	Algemene wijzigingsbevoegdheid	206
6.5	Overgangs- en slotbepalingen.....	206
7.	Inspraak en vooroverleg.....	206
7.1	Vooroverleg	206
7.2	Zienswijzen	207
8.	Handhaving	207
8.2	Handhavingsprocedure.....	207

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de actualisering van de bestemmingsplannen 'Agrarisch Buitengebied' in 2012 en 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' in 2013 worden jaarlijks twee gebundelde bestemmingsplanwijzigingen in procedure gebracht. Voorliggende planherziening is de eerste bundeling van plannen voor 2020.

Daarnaast worden in dit bestemmingsplan diverse onherroepelijke projectafwijkingbesluiten verwerkt. Doordat hiervoor per locatie afzonderlijk de voorgeschreven procedure is doorlopen, betreft het een formaliteit om deze situatie te integreren in het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing van het plan

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de volgende 23 percelen gewijzigd:

Adres:	Essentie wijziging:
Bennekom, Dijkgraaf 23	Vormverandering woonbestemmingsvlak en vergroten inhoud woning.
Bennekom, Rijnsteeg 15	vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 171 m ² .
Ede, Lunterseweg 57	Vormverandering bouwvlak bij agrarische bestemming
Ede, Peteweg 6a	Ambtshalve wijziging - aanduiding woongebouw (overgangsrecht)
Ede, Wekeromseweg 39	Vormverandering woonbestemmingsvlak en toestaan 200 m ² aan bijgebouwen.
Ede, Zonneoordlaan 5	Functiewisseling bestemming 'wonen met agrarisch nevenactiviteiten' naar 'wonen'.
Ederveen, Hoofdweg 15	Vormwijziging bouwvlak
Ederveen, Meikade 57	Vormverandering woonbestemmingsvlak en toestaan 200 m ² aan bijgebouwen.
Ederveen, Munnikeweg 6	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'wonen' en toestaan 200 m ² aan bijgebouwen.
Ederveen, Nieuweweg 56, 56a	Ambtshalve wijziging aanduiding woongebouw (overgangsrecht).
Harskamp, Kraatsweg 74	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'wonen'
Harskamp, Kraatsweg 80	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'wonen' met aanduiding voor 188 m ² aan bijgebouwen
Harskamp, Westerhuisweg 2	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'wonen' en toestaan 200 m ² aan bijgebouwen.
Lunteren, Hessenweg 148	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'wonen'.
Lunteren, Klomperweg 106	Ambtshalve wijziging aanduiding woongebouw (overgangsrecht).
Lunteren, Lage Valkseweg 127	vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 200 m ² .
Lunteren, Nederwoudseweg 42a-44	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'wonen' en 'agrariŝch' naar 'bedrijf'.
Lunteren, Renswoudsestraatweg 49 / 51	functiewisseling van Wonen - agrarische nevenactiviteiten naar twee keer wonen
Lunteren, Zeggelaarsweg 3	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'niet-agrariŝch bedrijf'
Otterlo, Apeldoornseweg 99	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'wonen'.
Wekerom, Koperensteeg 40	Functiewisseling bestemming 'agrariŝch' naar 'niet-agrariŝch bedrijf'.

1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een korte toelichting op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek en het geldende beleid. In hoofdstuk 3 komen verschillende aspecten aan de orde die

van invloed kunnen zijn op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals landschap, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en milieu. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen per perceel omschreven en ruimtelijk onderbouwd. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. De juridische regeling staat in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat over de handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De regels beschrijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Op de verbeelding is aangegeven welke functie (bestemming) de percelen binnen het plangebied hebben. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet. Met de toelichting wordt uitgelegd waarom bepaalde keuzes in het plan zijn gemaakt.

Met onderhavige bestemmingsplanherziening worden verschillende wijzingen op perceelsniveau gebundeld. Omdat de bestemmingsplannen van 2012 (Agrarisch Buitengebied Ede) en 2013 (Natuurgebied Veluwe) in de basis nog voldoende actueel zijn, is op dit moment geen algehele bestemmingsplanwijziging nodig en kan in het algemeen worden verwezen naar het achterliggende beleid bij die bestemmingsplannen.

2.2. Onherroepelijke projectafwijgingsbesluiten

Naast de bundeling van zogenaamde postzegelbestemmingsplannen in het voorliggende plan, wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om eerder verleende en inmiddels onherroepelijke projectafwijgingsbesluiten van de afgelopen jaren te integreren in het bestemmingsplan. Dit komt de eenduidigheid en transparantie van het planologische kader ten goede. Het gaat in dit plan om de onderstaande projectafwijgingsbesluiten:

Adres:	Toelichting:
Bennekom, Langesteeg 14	het bouwen van een legkippenstal
Ede, Krommesteeg 26	legaliseren van drie bijgebouwen
Ede, Meikade 16a	wijziging bouwvlak en bouwen van een bijgebouw
Ederveen, Buurtweg 32	het bouwen van een woning
Ederveen, Poelweg 8	het bouwen en veranderen van o.a. een bijgebouw, schuilgelegenheid, hekwerk, aanleg poel
Ederveen, Poelweg 10	legaliseren van een paardenbak en schuur
Harskamp, Laarweg 8	het vervangen van een bedrijfswoning
Harskamp, Westerhuisweg 12	bouwen van een werktuigenberging
Lunteren, Hoge Valkseweg 46 / 46a	bouwen in afwijking van verleende vergunning voor een bijgebouw
Lunteren, Postweg 98-100	het bouwen van een bedrijfswoning
Otterlo, Bovenweg 1	vormwijziging bouwvlak en bouwen constructie voor zonnepanelen
Wekerom, Otterloseweg 54	vormverandering bouwvlak en realisatie mestopslag

De verschillende besluiten inclusief de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden.

3. Sectorale wetgeving en beleid

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 plangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen.

Het gaat om een partiële wijziging van de bestemmingsplannen 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013'. Alleen de bestemmingen van de in paragraaf 1.2 genoemde adressen wordt in dit bestemmingsplan aangepast. Omdat de achterliggende bestemmingsplannen 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013' nog voldoende actueel zijn, wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar die bestemmingsplannen.

In dit hoofdstuk wordt enkel ingezoomd op de laatste beleidsmatige wijzigingen en hoofdlijnen van de sectorale wetgeving. De wijzigingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn alle getoetst aan de geldende regelgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Een algemene toelichting per beleidsveld is hieronder opgenomen.

In hoofdstuk 4 vindt u een toelichting per plan. Als er vanuit een van de hierboven genoemde aandachtsvelden reden is voor een nadere uitleg is dit bij het plan zelf aangegeven.

3.2 Actualiteiten beleid

Zoals hierboven is beschreven wordt voor het volledige beleidskader van het buitengebied verwezen naar de toelichting van de bestemmingsplannen 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013'. Hieronder worden de actualiteiten kort beschreven.

3.2.1 PROGRAMMA BUITENGEBIED

Er is een trend waarneembaar van agrariërs die stoppen met hun bedrijfsvoering. In Ede wordt voorzien dat dit de komende jaren aan zal blijven houden. Hierdoor komen kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied onder druk te staan o.a. door opstallen en gebouwen die niet meer gebruikt worden en nieuwe functies die een plek moeten krijgen. Om hier sturing aan te geven is het Programma Buitengebied (2016) opgesteld.

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

- De agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling.
- Niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten.
- Verblijfsrecreatie: ontwikkelingsmogelijkheden, toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken,.
- Omgevingskwaliteit, waaronder o.a. landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit,
- Natuur, ecologie, food.

De gemeente Ede heeft in 2011 de Structuurvisie Buitengebied 2011 vastgesteld. Het Programma Buitengebied is een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor een vitaal buitengebied. De uitgangspunten van het Programma Buitengebied worden verankerd en nader uitgewerkt in de nieuwe Omgevingsvisie. In het Programma Buitengebied is op pagina 9 de samenhang geïllustreerd van de verschillende processen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2.2 FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY 2016

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Via dit beleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen.

Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een “Nadere invulling” van de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het ‘Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016’.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afroeping/korting van slooppunten;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het ‘woningrecht’ en het ‘bedrijfsrecht’ als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde slooppunten) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van slooppunten voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

3.2.3 BELEIDSUITWERKING FUNCTIEWISSELINGSWONINGEN EDE

In het Programma Buitengebied is de opgave geformuleerd om het functieveranderingsbeleid voor de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied nader uit te werken. Dit om de kwaliteit van het buitengebied te versterken en een verschuiving te weeg te brengen waarbij functiewisselingswoningen minder worden teruggebouwd op de locatie van het voormalig agrarisch bouwvlak zelf en meer aan de randen van dorpen of buurtschappen. Deze mogelijkheid om het functieveranderingsbeleid nader uit te werken staat ook beschreven in het regionale beleid Functieverandering (hoofdstuk 6).

In de Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede, hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 april 2018 (inwerkingtreding 12 juni 2018), wordt voorzien in een regeling waarbij verplaatsing van de functiewisselingswoning naar randen van dorpen of buurtschappen het uitgangspunt is.

3.2.4 DUURZAAMHEID

Landelijk beleid

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen het klimaatakkoord ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% zijn gedaald. De doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn met het inwerkingtreden van de Klimaatwet juridisch verankerd. Voor de gemeente Ede als ondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord geldt een bijdrage aan de Gelderse ambitie van 55% CO₂ reductie.

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er komt geen aanscherping van de EPC-eisen meer. Deze eis wordt namelijk per 1 juli 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG).

In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Gemeentelijk beleid.

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat een speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de "Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon" (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.3 Hoofdpijnen sectorale wetgeving

3.3.1. MILIEU

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige functies in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks

mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren, werkplaatsen of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarische als niet-agrarische) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

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

Als een nieuwe gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst de gemeente of op die locatie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Tegelijkertijd geldt als uitgangspunt dat door een planwijziging de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de toetsing worden de normen en afstanden gehanteerd zoals die onder meer in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen aparte omgevingsvergunning milieu meer nodig, maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat 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.

Voor het woon- en leefklimaat in de buurt van veehouderijen is de geurbelasting meestal doorslaggevend. Dit wordt met name bepaald door de voorgrondbelasting (van een nabijgelegen bedrijf), de achtergrondbelasting (van alle bedrijven in de omgeving samen) en wettelijke afstandseisen.

3.3.2 BODEM

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

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 voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

3.3.3 LUCHTKWALITEIT

In de Wet luchtkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn met name de concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) van belang. De concentratie van de overige vervuilende stoffen, zoals benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, blijft 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 uitvoeringsregels vastgelegd voor het begrip NIBM. Sinds 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen daarom 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 om de luchtkwaliteit te verbeteren. Door de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Zo nodig wordt met extra maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de gestelde normen te voldoen.

3.3.4 EXTERNE VEILIGHEID

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 m.b.t:

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

3.3.5 GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) is 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 via zonering. De Wgh is daarom sterk verbonden met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op 1 juli 2012 zijn aanpassingen gedaan voor de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen door de systematiek van geluidproductieplafonds. Deze zijn ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer.

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:

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

In deze 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. Via 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.

3.3.6 VERKEER

Het gemeentelijke verkeersbeleid voor het buitengebied is verwoord in de onderstaande nota's:

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het algemene gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. 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 september 2017 is de Nota Parkeernormering vastgesteld. In deze nota 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.

In de Nota parkeernormering is ook de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven moet ook met een eventuele verkeerstoename rekening worden gehouden. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering zal rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzwaard en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

3.3.7 ARCHEOLOGIE

In 2018 is de erfgoednota ‘Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018’ door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 ‘Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015’ blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen 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 uit 2012 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, 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-

3.3.8 CULTUURHISTORIE

Rijksbeleid

Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Belangrijke nieuwe bepalingen in de Erfgoedwet zijn het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurobjecten in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

Instandhoudingsplicht: in de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is. Een eigenaar voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet onderhouden zijn en de eigenaar langdurig nalaat om het noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Erfgoed Telt (2018)

In 2018 heeft het kabinet nieuw erfgoedbeleid gepresenteerd onder de noemer "Erfgoed telt". Het nieuwe beleid geeft extra aandacht aan de instandhouding van monumenten (met extra budget voor grote restauraties), aan de verduurzaming van monumenten en aan de toekomst van kerkgebouwen. Via erfgoeddeals met overheden en maatschappelijke partners wordt de relatie erfgoed en leefomgeving versterkt. Ten slotte wil het kabinet de verbindende kracht van erfgoed benutten door de (digitale) toegankelijkheid ervan te vergroten en te investeren in erfgoededucatie en vrijwilligers.

Besluit Ruimtelijke Ordening (2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland (2015)

De Omgevingsvisie gaat over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze visie kent twee hoofddoelen: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Aan de hand van drie thema's - Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland - zijn de hoofddoelen uitgewerkt in ambities per regio. De gemeente Ede ligt binnen de regio FoodValley. Onder het thema Divers Gelderland wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio vormt. Het landschap en de cultuurhistorie bepalen in belangrijke mate de identiteit en aantrekkelijkheid van de regio. Onder het thema Mooi Gelderland worden de volgende ambities voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley beschreven, die relevant zijn voor het beleidsveld cultuurhistorie:

- versterking van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij landschap en cultuurhistorie de identiteit van de regio bepalen;
- collectief bouwen aan het landschap - met kennis van zaken - gericht op beeldkwaliteit, cultuurhistorie en biodiversiteit en daarmee tevens bijdragen aan de duurzaamheid en
- klimaatadaptatie en waar mogelijk aan dynamiek en ontwikkeling aan de hand van 'menukaarten'.

De provincie wil cultuur en erfgoed inzetten, ter bevordering van de vrijetijdseconomie en voor economisch rendabele herbestemming van monumentale gebouwen(complexen) in combinatie met ruimtelijke opgaven en gebiedsontwikkeling. De regels bij de Omgevingsvisie zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening; het gaat hierbij met name om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Cultuur- en erfgoedbeleid (2017-2020)

De provincie Gelderland heeft haar beleid voor cultuur en erfgoed voor de periode 2017-2020 geformuleerd in de nota 'Beleef het mee'. Zij wil een bloeiend cultuur- en erfgoedklimaat creëren, waarin beleving door de inwoners van Gelderland centraal staat. Het beleid is uitgewerkt in vier thema's: cultuur maken en beleven; erfgoed behouden en ontwikkelen; het verhaal van Gelderland; en tenslotte: beleef het zelf.

Als het specifiek om erfgoed gaat, wil de provincie bij het behoud en de ontwikkeling van erfgoed extra aandacht geven aan een goede uitvoeringskwaliteit. De provincie heeft, ten slotte, ook de ambitie om innovatie en nieuwe ontwikkelingen te stimuleren in en met de erfgoedsector.

Gemeentelijk beleid

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

Erfgoedverordening Ede (2017)

De Erfgoedverordening bevat o.a. bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

3.3.9 ECOLOGIE

Wet natuurbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde diersoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct

betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Provinciaal beleid

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd. Hiervoor dient men gebruik te maken van het puntensysteem natuurinclusief ontwerpen: <https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>

3.3.10 WATER

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 een zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn 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. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

In het buitengebied van Ede is op de meeste plaatsen drukriolering aangelegd. Op deze drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

3.3.11 GROEN EN BOMEN

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie

omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat op de gemeentelijke website:

<https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

3.3.12 Hoogspanning

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

4. Onderbouwing op perceelsniveau

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van in totaal 22 percelen aangepast. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven voor deze planologische wijzigingen. Eerst wordt per locatie een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Zo nodig worden vervolgens de verschillende aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

4.1. Bennekom, Dijkgraaf 23

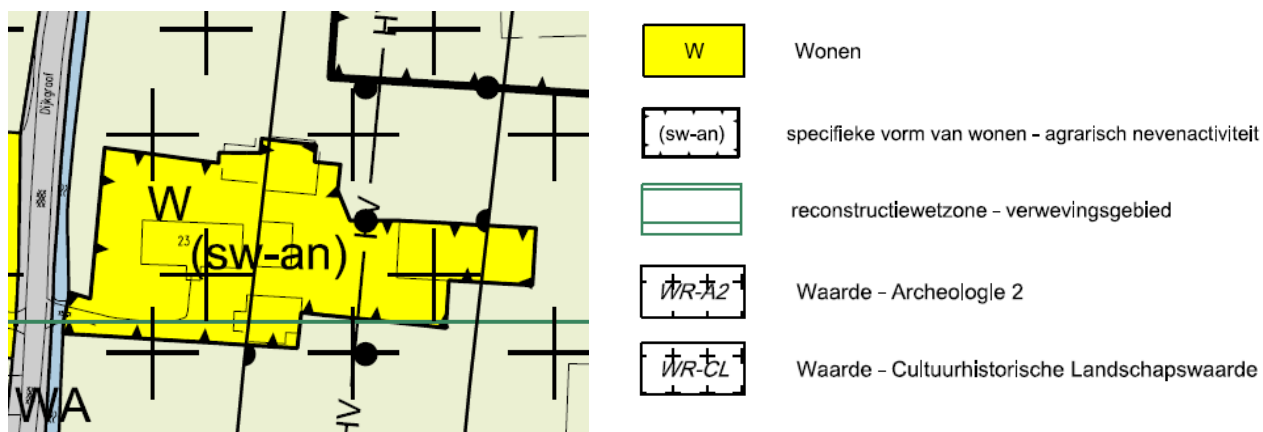
Huidige situatie

Het perceel Dijkgraaf 23 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie f, nummer 1702.



luchtfoto perceel (1:5000)

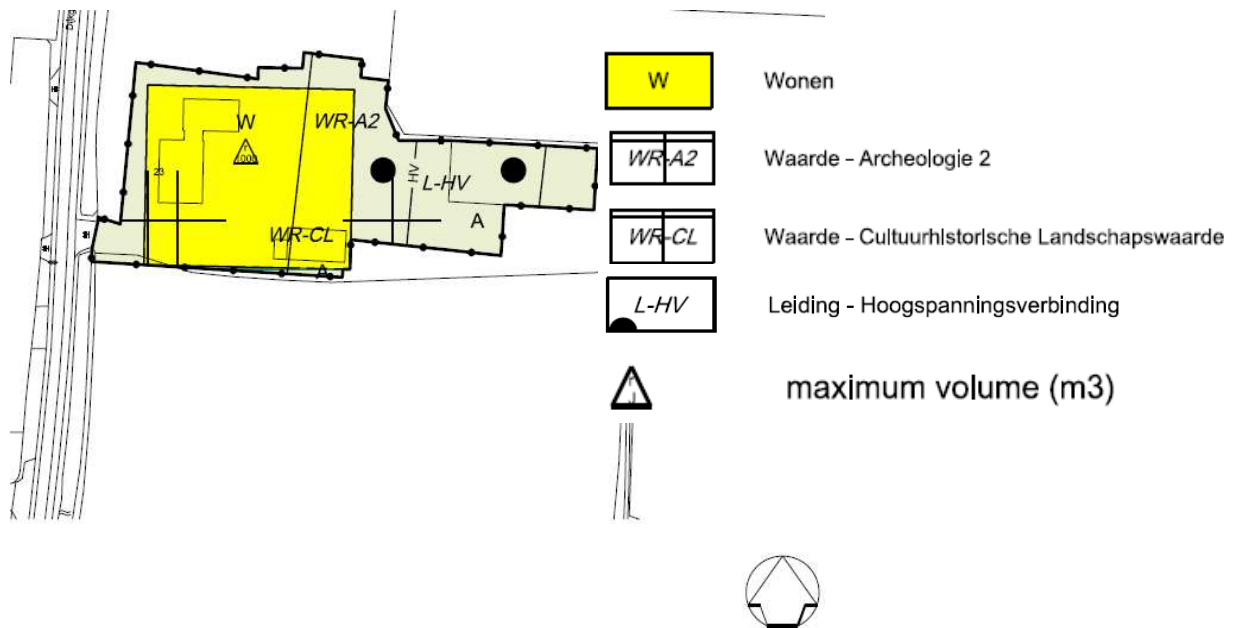
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit'. Daarnaast ligt over het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Ook is het perceel gelegen in de reconstructiewetzone - verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het omvormen van de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' naar enkel de bestemming 'Wonen'. Alle bestaande opstallen worden gesloopt en de vrijkomende sloopmeters worden ingezet om de inhoud van de woning te vergroten van 660 m³ naar 1000 m³. Bij de woning zal 100 m² aan bijgebouwen komen te staan. Gelijktijdig wordt met deze voorgestelde wijziging ook de oppervlakte van het woonvlak verkleind.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Provinciaal beleid

Plussenbeleid

Op basis van het provinciale beleid ligt het perceel in het zogenaamde Plussenbeleid. Het voorliggende voorstel is niet in strijd met het Plussenbeleid.

Glastuinbouw

Het perceel is gelegen in het gebied waar een verbod geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het voorliggende verzoek voorziet hier ook niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

Functiewisseling en vergroting inhoud woning

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf (en dus ook wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - agrarische nevenactiviteit') naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de bedrijfswoning). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio Food Valley.

In dit specifieke geval betreft het enkel een functiewisseling en worden alle voormalig agrarische opstallen gesloopt. De zogenaamde vrijkomende sloopmeters worden ingezet voor het vergroten van de inhoud van de woning. Op basis van het beleid moet je voor elke m³ dat de woning wordt vergroot, 1,5m² aan sloopmeters worden aangeleverd. In dit specifieke geval wordt de woning vergroot met 340 m³. Hiervoor moeten dus 510 m² aan sloopmeters worden aangeleverd.

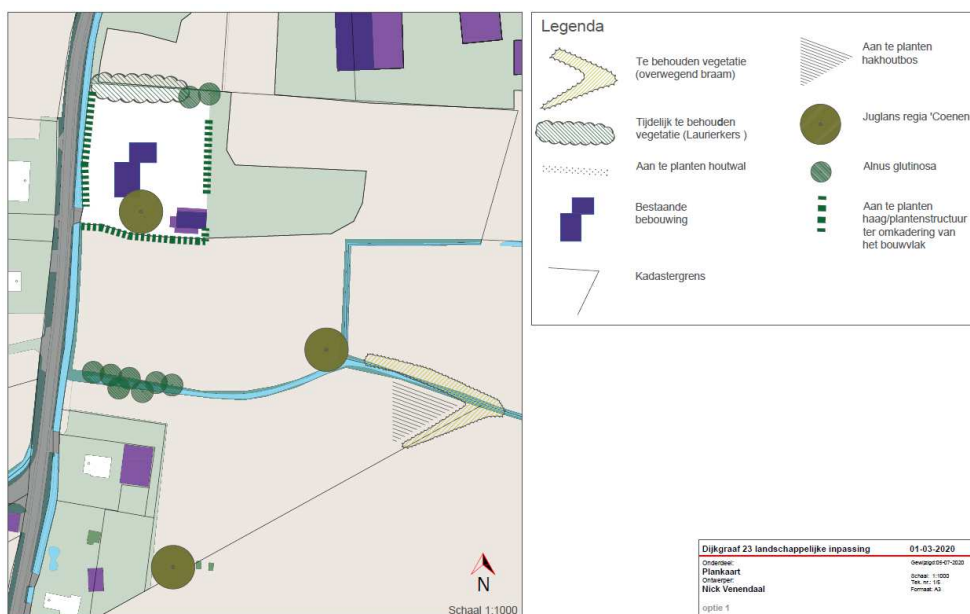
Er wordt in totaal 450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Gebruikelijk is om daar vervolgens nog een korting op toe te passen vanwege de herbouwmogelijkheden voor bijgebouwen die planologisch niet uitgesloten kunnen worden.

Daar is hier vanaf gezien omdat er reeds een vergund bijgebouw (100 m²) aanwezig is dat gehandhaafd blijft en de vergunningvrije bouwmogelijkheden daarmee reeds zijn uitgeput. Er is na vaststelling van dit bestemmingsplan dus geen enkele uitbreidingsruimte meer, ook niet bij eventuele vervangende nieuwbouw.

Voor de ontbrekende 60 m² is in dit specifieke geval gekozen voor een extra investering in de omgevingskwaliteit, in plaats van de aankoop van sloopmeters. Daarom is niet enkel voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuw erf zelf, maar worden ook in de directe omgeving enkele nieuwe landschapselementen aangelegd, zoals een hakhoutbosje en een houtwal.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het kampenlandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt de aanplant van een bosje, meer oostelijk van het woonvlak en de aanplant van een houtsingel met inheemse boom- en struikvormers aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Geur veehouderijen

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De agrarische activiteit op perceel wordt beëindigd door sloop van opstal(len) en de (voormalige) agrarische woning behoudt de beperkte bescherming volgens art. 14 Wgv. Wel wordt de woning groter en daarom moet de uitbreiding daarvan ook in principe op ten minste 50 meter afstand blijven van agrarische bestemmingen. Hoewel hier niet volledig aan wordt voldaan worden de omliggende agrarische bedrijven door deze wijziging van het bestemmingsplan echter niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan door al bestaande beperkingen ten gevolge van andere woonbestemmingen. Een privé bijgebouw mag niet (zonder omgevingsvergunning) voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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. De nabij gelegen agrarische bedrijven hebben niet de nadere aanduiding van 'intensieve veehouderij'. Voor het vergroten van de bestaande woning wijzigt zich in dat opzicht niets door deze aanpassing naar 'wonen' met een privé bijgebouw van maximaal 100 m² in totaal.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de directe omgeving van de Dijkgraaf 23 in Bennekom gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die (wanneer van toepassing) al werden beperkt door de al bestaande bestemming van 'wonen met agrarische nevenactiviteit'. Een privé berging is geen te beschermen object.

Conclusie

Aan de Dijkgraaf 23 in Bennekom is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar enkel 'wonen' met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en privé bijgebouw(en) van maximaal 100 m² in totaal.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het voormalige gebruik als agrarisch erf een aanwezigheid van asbestdaken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen is in november 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan zware metalen chroom, koper, molybdeen en zink aanwezig zijn.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

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.

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

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

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

De voorliggende ontwikkeling zorgt niet voor een extra toename van de verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk.

Archeologie

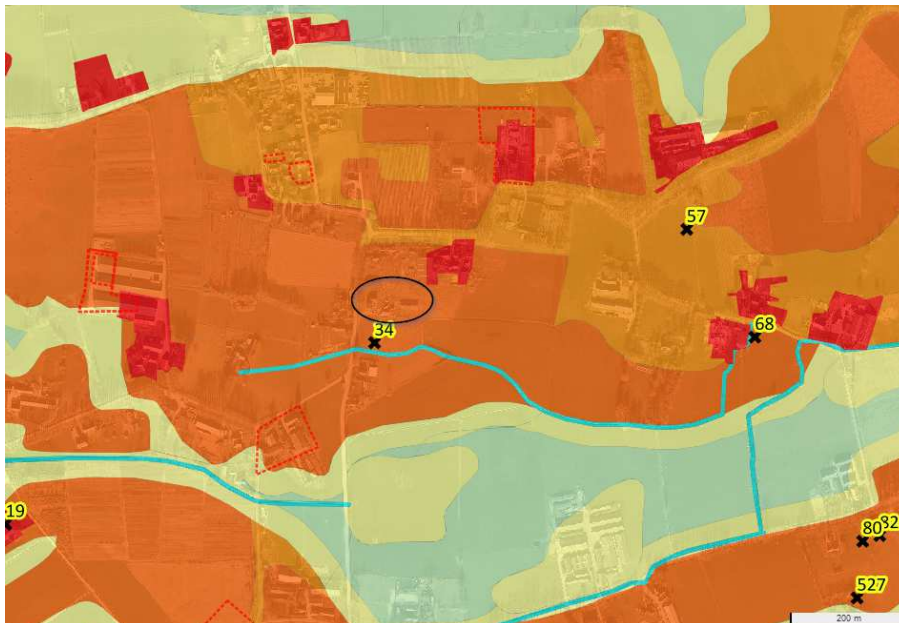
In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan geldt voor het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Wel bevinden zich twee onderzoeksgebieden en een vindplaats in de directe omgeving van het plangebied.

Ca. 70 meter ten zuiden van het plangebied is in het verleden een archeologische vondst van onbekende aard gedaan (vindplaats 34). De vondst dateert uit de Vroege Middeleeuwen. De werving van de vondst is onduidelijk.

Ca. 250 meter ten zuidwesten van het plangebied is in 2011 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek de bodem grotendeels verstoord. Ter hoogte van één boring in het noordoosten van het onderzoeksgebied bleek een (deels) intact podzolprofiel aanwezig. Vervolgonderzoek is op deze locatie niet uitgevoerd.

Ca. 250 meter ten noordwesten van het plangebied is in 2017 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek de bodem grotendeels intact en werden resten van een podzolprofiel gedocumenteerd. Omdat de inrichtingsplannen gewijzigd zijn, is vervolgonderzoek niet uitgevoerd.



Figuur: Het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 1

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De locatie ligt in het buurtschap De Kraats, dat is ontstaan in de middeleeuwen op de dekzandrug ten westen van het dorp Bennekom. De langgestrekte dekzandruggen in dit gebied vormden vanouds aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Op deze hoger gelegen gronden werden aaneengesloten akkercomplexen (engen) aangelegd. Het kronkelend beloop van de wegen hing samen met het natuurlijk reliëf.

Bij de inpoldering van het gebied is de Dijkgraaf als kaarsrechte ontginningsweg vanaf de oudere Kraatsweg aangelegd. De Kraats heeft een kleinschalig landelijk en informeel karakter. Het gebiedje tussen de Veenderweg, Kraatsweg en Dijkgraaf werd in de loop van de 20^{ste} eeuw geleidelijk bebouwd, waardoor zich hier een klein bebouwingscluster ontwikkelde, met een halfopen nederzettingsstructuur. Het plangebied betreft thans een open weiland. Van oudsher was dit een open deel van het buurtschap (akker).



Fragment Chromotopografische kaart 1874 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl) waarbij de rechte structuur al zichtbaar was



Fragment Chromotopografische kaart 1922 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)



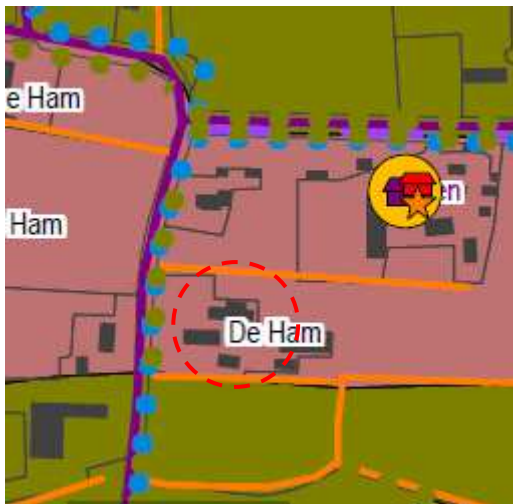
Fragment Chromotopografische kaart omstreeks 1955 – waarbij de bebouwing op het erf zichtbaar is (bron: www.topotijdreis.nl)

In 1931 werd vergunning verstrekt voor het bouwen van een beorderij en schuur op het perceel. In de jaren veertig tot zeventig van de vorige eeuw werden op het nieuwe erf verscheidene agrarische bijgebouwen opgericht, waaronder een varkensschuur, mesthok en werktuigenschuur. In 2013 werd vergunning verstrekt voor het slopen van meerdere gebouwen en het bouwen van de huidige woning met bijgebouw.

Cultuurhistorische waarden

Het cultuurlandschap ter plekke van plangebied valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede te typeren als 'droge kampenontginning' (kd1), oftewel de oudste kampongtingningen. Ze liggen op hogere zandgronden, aan de flanken van de stuwwallen of op de hoge dekzandrug, zoals hier het geval. Deze terreinen waren al in de prehistorie gunstige woonplaatsen. Het waren hoge en droge gronden, met een ten opzicht van andere zandgronden meestal; redelijke vruchtbaarheid. Van oorsprong werd ook gewoond op deze gronden, maar in de loop der tijd kwamen deze terreinen vrijwel 100 % in gebruik als akker. De bewoning verschoof naar de overgang met de vochtigere gronden.

In het vigerend bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 hebben de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede liggen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren. De oranje lijnen geven de historische kavelgrenzen aan van het plangebied. De Dijkgraaf is een weg tussen 1832 en 1940 met een beplantingsstructuur (groene bolletjeslijn) en de langsgelegen wetering (blauwe bolletjeslijn). Nabij ligt een rijksmonument aan de Krommesteeg.

Historisch-ruimtelijke structuren in de directe omgeving zijn de Krommesteeg (paarse lijn), de beplantingsstructuur langs deze weg (groene bolletjeslijn), en enkele historische kavelgrenzen ten westen van het plangebied (oranje lijn). Het naastgelegen agrarisch erf (Krommesteeg 32) is een oude nederzettingenlocatie dat vóór 1832 al was bebouwd.

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied aan de Dijkgraaf 23 Bennekom heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede vormt het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatief effect heeft op historisch-ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied. Daarnaast geldt dat de te slopen bebouwing geen beschermde status heeft. Er zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen om bestaande opstallen te slopen en de bestaande woning te vergroten.

Vanwege de hoge cultuurhistorisch betekenis van het cultuurlandschap en de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde" - wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief wel geadviseerd om een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen, waarin nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan de kenmerken van het cultuurlandschap.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeelaspect soortbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is een veldbezoek afgelegd op de planlocatie op 18 november 2019 om de ingreep te toetsen aan de Wet natuurbescherming. Uit de quickscan ecologie is gebleken dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de zorgplicht moet zorgvuldig gehandeld worden en moeten

aanwezige dieren de gelegenheid krijgen om te vluchten. Ten aanzien van vleermuizen zal het plangebied bij voorkeur niet verlicht mogen worden en alleen wanneer dit echt noodzakelijk is, zal voor vleermuisvriendelijke verlichting gekozen moeten worden. Ten aanzien van algemene broedvogels zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen opgestart moeten worden, dat is in de periode half augustus tot half maart. Wanneer de werkzaamheden toch in het broedseizoen opgestart worden zal voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie door een ter zake kundige uitgevoerd moeten worden.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets is daarom niet noodzakelijk.

Stikstof

De beoogde ontwikkeling betreft enkel de sanering van een opslagschuur. Gezien er geen nieuwbouw gerealiseerd wordt en er enkel sprake is van een tijdelijke stikstof (het 'projecteffect') worden negatieve effecten niet verwacht. Een Aerijs-calculatie wordt derhalve niet nodig geacht.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone. Aangezien het GNN in Gelderland een louter planologische bescherming geniet zijn aanvullende maatregelen ten aanzien van het GNN en GO niet noodzakelijk. De bestemming van het GNN wordt immers niet veranderd als gevolg van de ingreep.

Programma Biodiversiteit

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt waarbij rekening is gehouden met het behoud en versterken van de biodiversiteit. Zo blijven de bestaande groenstructuren gehandhaafd en worden nieuwe groenstructuren gerealiseerd in de vorm van de aanleg van een houtwal, een houthakbos, hagen en bomen. De bomen die aangeplant worden zijn voornamelijk inheemse boomsoorten waardoor veel soorten fauna hiervan gebruik kunnen maken als voedselplek maar ook als vaste rust- of voortplantingsplaats. Hiermee is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

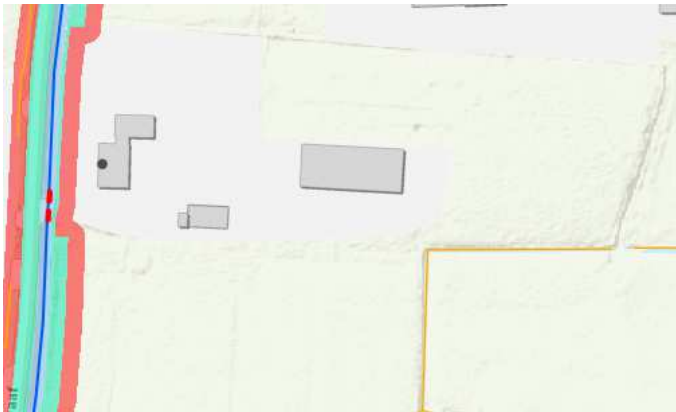
Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatiezone.

Rondom het perceel ligt een A-watergang en meerdere C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur A-watergang (blauw, met beschermingszone) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

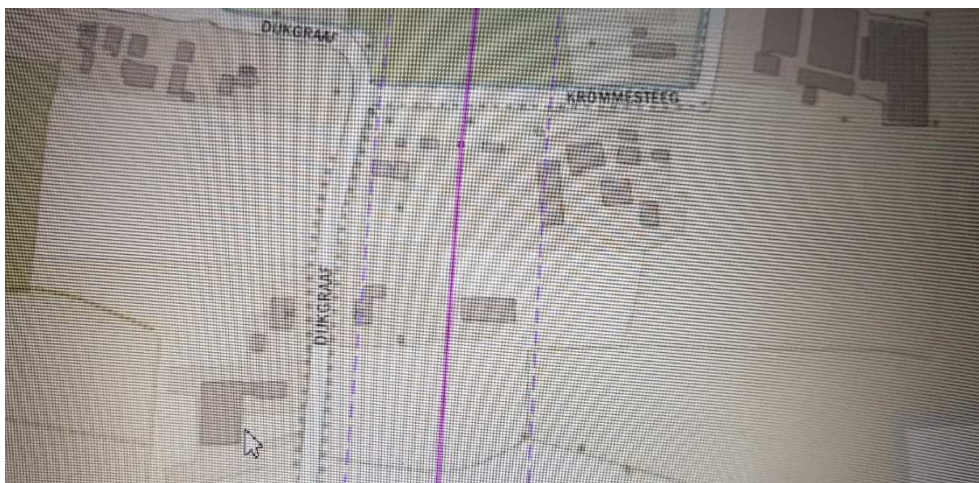
Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Hoogspanningslijnen

De ligging van de hoogspanningslijn en de indicatieve magneetveldzone (2 x 50 m) over het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur. Het betreft een hoogspanningslijn met een spanning van 50 kV (netbeheerder Liandon; lijncode FE170_1; lijnnaam Ede - Barneveld). De zakelijke rechtstrook bedraagt 17,5 meter aan weersijden van de hoogspanningslijn.



Door de uitbreiding van de woning neemt het aantal personen binnen de indicatieve magneetveldzone niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Verder is de uitbreiding van de woning gelegen buiten de zakelijke rechtstrook van de hoogspanningsleiding.

Conclusie

De magneetveldzone en zakelijke rechtstrook van de nabijgelegen hoogspanningslijn vormen geen belemmering voor het plan.

Groen

Het plangebied ligt niet binnen de gemeentelijke groenstructuur en heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop. Wel staat er binnen het plangebied twee monumentale bomen die gedurende de sloopwerkzaamheden, indien noodzakelijk, beschermd dienen te worden.



4.2. Bennekom, Rijnsteeg 15

Huidige situatie

Het perceel Rijnsteeg 15 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie B, nummer 1202 en 1203.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1e ronde' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Natuur en Ecologie'. Het perceel ligt in het verweingsgebied.

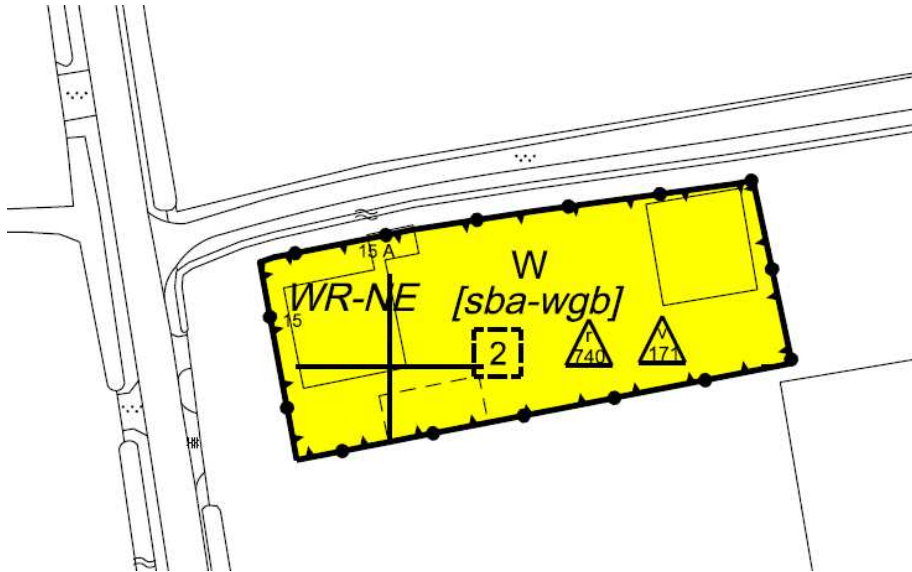


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft de hoeveelheid aan toegestane m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik te verruimen. Er worden compenserende sloopmeters ingezet om de hoeveelheid toegestane m² bijgebouwen te vergroten van 75 m² naar 171 m².

Na deze planwijziging is - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een woning toegestaan van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 171 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. De huidige dubbelbestemmingen 'Natuur en Ecologie' blijven behouden.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Gemeentelijk Beleid

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor een uitbreiding van de hoeveelheid bijgebouwen tot 171 m² moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatie-mogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

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:

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

De gevraagde uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel heeft een reguliere woonbestemming (zonder specifieke aanduiding). Er wordt - binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 171 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. In totaal wordt hiervoor (2x55=) 110 m² aan compenserende sloopmeters aangekocht. Deze sloopmeters zijn afkomstig van het perceel Burgstederweg 2 te De Glind.

Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het verwijderen van de dam, een beukenhaag aan de oostzijde en het aanvullen van de gaard en enkele hagen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Er wordt met dit plan een bestemming 'wonen' gewijzigd in 'wonen' met een extra privé bijgebouw van maximaal 40 m². In de directe omgeving liggen woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun

bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Het privé bijgebouw mag niet (zonder omgevingsvergunning) voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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. Voor de bestaande woning (woongebouw) wijzigt zich niets door deze aanpassing met een extra privé bijgebouw van maximaal 40 m².

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de directe omgeving van de Rijnsteeg 15 in Bennekom gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die (wanneer van toepassing) al werden beperkt door de al bestaande bestemming van 'wonen'. Een privé berging is geen te beschermen object.

Conclusie

Aan de Rijnsteeg 15 in Bennekom is het mogelijk de bestemming te wijzigen met een extra privé bijgebouw van maximaal 40 m².

Bodem

Voor het bouwen van een bijgebouw dat wordt gebruikt als opslag of stalling is geen bodemonderzoek vereist, maar bij het grondverzet van nieuwbouw kan verontreinigde grond een rol gaan spelen.

In 2015 is een onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd in verband met de sloop van meerdere stallen met asbestdaken. Daarbij is geen asbest in concentraties hoger dan de grenswaarden in de bodem aangetoond. Dit onderzoek betrof deels ook de beoogde bouwlocatie. Er is geen reden om andere sterke of ernstige bodemverontreinigingen te verwachten op de bouwlocatie. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

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.

Luchtkwaliteit

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

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.

Verkeer

Het plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

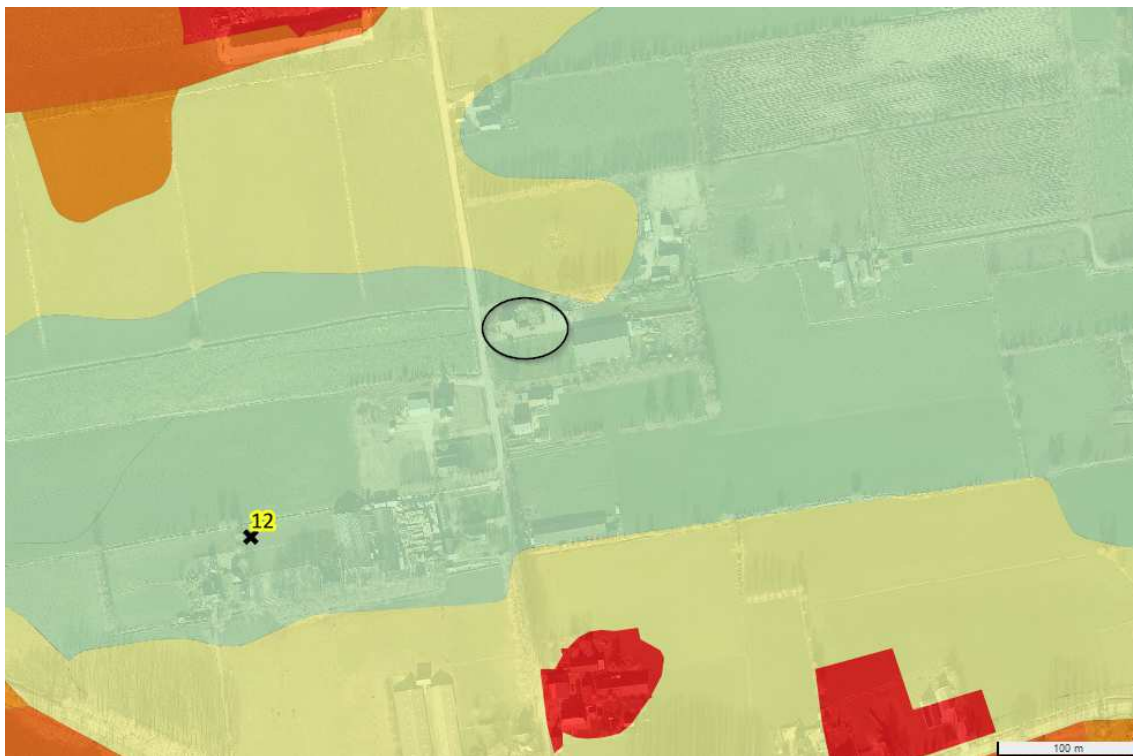
Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart

heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

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

Ca. 250 meter ten zuidwesten van onderhavig plangebied is in 1991 een glazen kraal gevonden daterend uit de Vroege Middeleeuwen (vindplaats 12). Mogelijk duidt dat op de aanwezigheid van een graf of grafveld uit die periode.



Figuur: Het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de schuur. 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

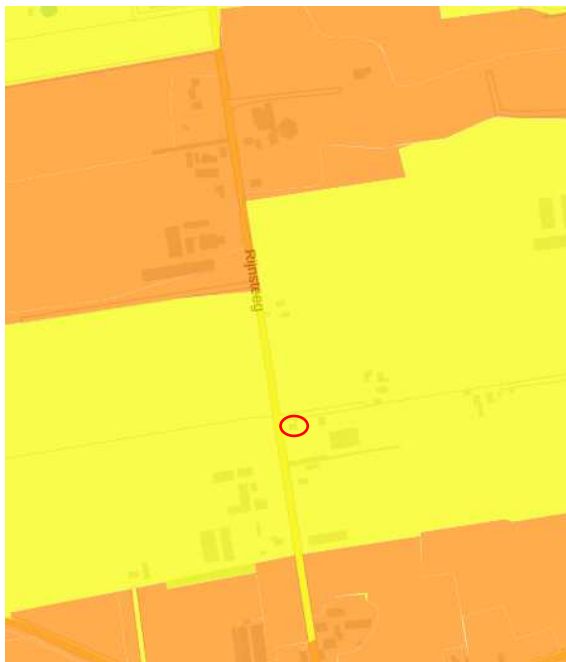
Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

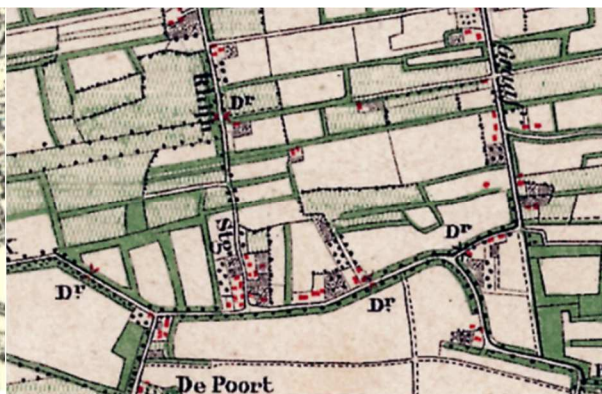
Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Rijnsteeg 15 te Bennekom ligt in het buurtschap de Kraats, ontstaan in de middeleeuwen op de dekzandrug ten westen van het dorp Bennekom. Het plangebied wordt gekenmerkt door het landschapstype 'vochtige kamponginning'. Er ontstond een landschap met verspreid liggende boerderijen met akkers op de wat hogere gronden. De Kraatsweg volgde het hoogteverschillen in het natuurlijke landschap en heeft daardoor een bochtig verloop. De veedriften lagen voornamelijk in oost-westrichting. Omstreeks 1900 had Bennekom een bescheiden dorpskern met een terloopse overgang tussen de (lint)bebouwing van het dorp en het agrarische buitengebied.



Chromotopografische kaart 1850



Chromotopografische kaart 1872 (bron: www.topotijdreis.nl)

Op de afbeelding van topotijdreis is de bebouwing uit de jaren dertig van de vorige eeuw zichtbaar aan de Rijnsteeg 15 te Bennekom.



Chromotopografische kaart 1935

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door agrarische structuren en elementen als akkers, weides, boerenerven, landwegen en bomenlanen. Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. De westzijde van de planlocatie wordt begrensd door akkers en grenst de Rijnsteeg. Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart zijn structuren van weleer nog steeds zichtbaar in het landschap. De kavel aan de Rijnsteeg bezit nog duidelijk aan de noordzijde structuur van de historische kavelgrens (oranje lijn), zoals deze omstreeks 1832 reeds aanwezig was. Verder zijn op de afbeelding de oude weg van voor 1832 weergegeven in het paars. Ook deze route van de Rijnsteeg is momenteel nog goed in het landschap te vinden.



Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor
Historische Groenstructuur	
	Bosjes en bosstroken
	Villatuinen en parken

Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Rijnsteeg 15 Bennekom heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Als gevolg van de voorgenomen uitbreiding is er geen sprake van overtreding ten aanzien van beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de steenuil. Om negatieve effecten voor steenuilen te voorkomen is het plangebied versterkt als leefgebied voor de steenuil. Dit door het plaatsen van een steenuilenkast en door de aanplant van fruitbomen en een beukenhaag. Tevens blijven de bestaande groenstructuren behouden.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is op ruim 1500 meter afstand gelegen van een gebied behorend tot Natura 2000-gebied. Gezien de aard van de ingreep en de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied zijn significant negatieve externe effecten op voorhand uit te sluiten.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Als gevolg van de ingreep worden geen bomen gekapt die onderdeel uitmaken van beschermde houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

Het plangebied is gelegen op ruim 1500 meter afstand van een gebied dat aangewezen is als GNN of GO. Natuurnetwerk betreft in Gelderland een louter planologische bescherming van de aangewezen gebieden zelf. Aangezien het planvoornemen niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het aangrenzende onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het GNN of GO niet aan de orde.

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het behoud van de bestaande groenstructuren en andere elementen die belangrijk zijn voor de biodiversiteit. Aanvullend hierop worden extra fruitbomen en beukenhagen aangeplant. Verder wordt een steenuilenkast geplaatst. Hiermee is een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Aan de noordrand van het perceel ligt een A-watergang met beschermingszone (Kampjessloot). Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De watergangen vormen geen belemmering voor de bouw van een nieuwe schuur op het perceel.



Figuur A-watergang (blauw, met beschermingszone) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan, mits dit vrijkomt, ook op de drukriolering afvoeren.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan met circa 0,004 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van het waterschap die volgen uit de keurvergunning.

4.3. Ede, Lunterseweg 57

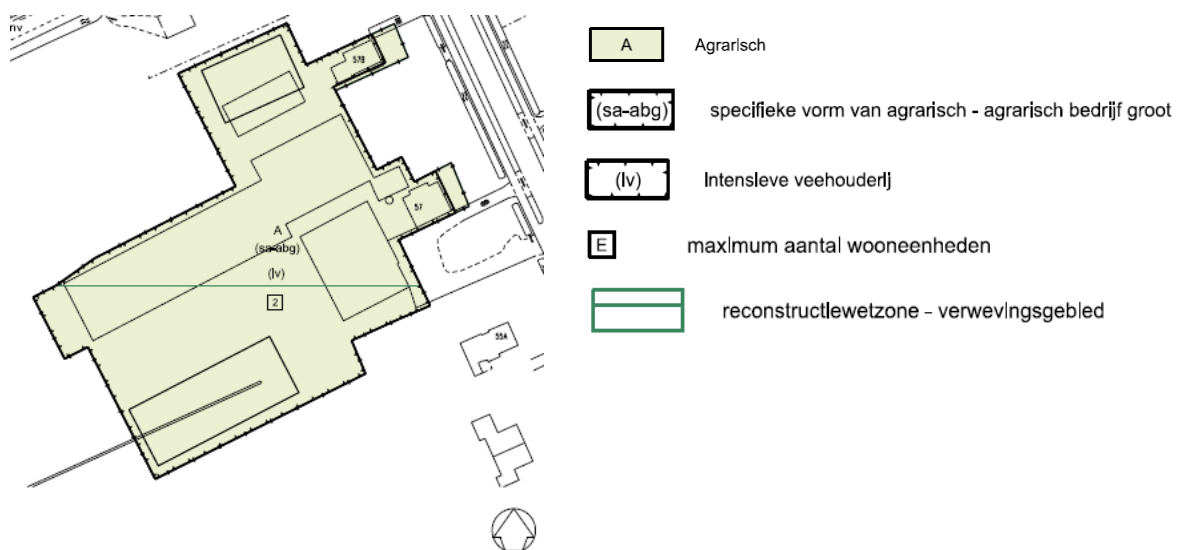
Huidige situatie

Het perceel Lunterseweg 57, te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 1829 en 1829.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1e ronde' heeft het perceel de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen toe gestaan.

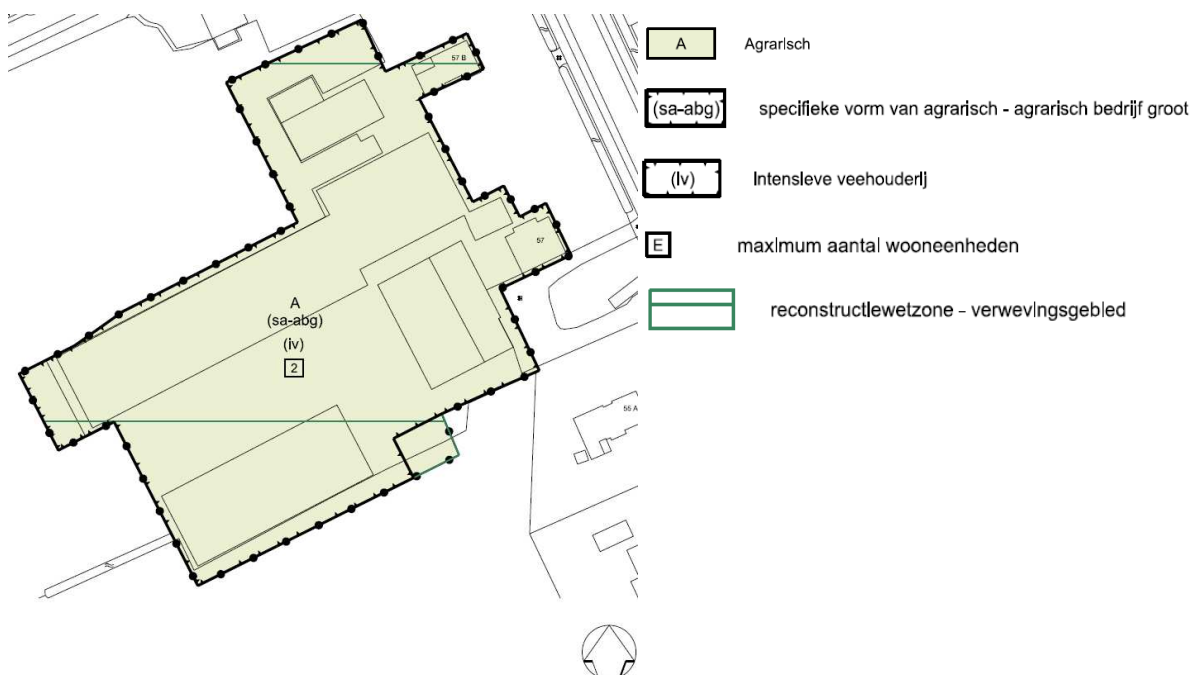


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het verzoek voorziet in het vergroten van een bestaande agrarische schuur. Door deze vergroting wordt de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet overschreden. Bij een agrarisch bedrijf - groot, mag tot maximaal 5000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. De totale oppervlakte na uitbreiding bedraagt circa 4890 m². Wel is de uitbreiding gepland op een locatie waar nu (deels) nog geen bouwvlak aanwezig is. Het verzoek voorziet dan ook in een wijziging van de vorm van het bouwvlak. Hierbij blijft de oppervlakte van het bouwvlak gelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt dus een vormwijziging, waarbij de oppervlakte van 11.340 m² niet wordt vergroot. Verder blijft het perceel de bestemming 'Agrarisch behouden, evenals de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot'. Er blijven twee bedrijfswoningen op het perceel toegestaan. Bij elke woning (welke een maximale inhoud mag hebben van 660 m³ is ook 75 m² aan privébijgebouwen toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Provinciaal beleid

Plussenbeleid

Op basis van het provinciale beleid ligt het perceel in het zogenaamde Plussenbeleid. Echter omdat de voorliggende wijziging voldoet aan eisen gesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (zie onder gemeentelijk beleid) is het plussenbeleid voor deze wijziging niet van toepassing.

Intrekgebied

Het perceel is gelegen in het gebied dat door de Provincie Gelderland in de omgevingsverordening is aangewezen als intrekgebied. Dit houdt in dat de winning van fossiele energie in deze gebieden niet mogelijk is. Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het winnen van fossiele energie niet mogelijk en is daarom in lijn met de verordening van de Provincie Gelderland.

Glastuinbouw

Het perceel is gelegen in het gebied waar een verbod geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het voorliggende verzoek voorziet hier ook niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1e ronde' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak.

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:

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

De gewenste vormverandering is passend binnen deze bovenstaande criteria. Zoals eerder al beschreven veranderd door deze wijziging de oppervlakte van het bouwvlak niet (criterium a).

Wanneer gekeken wordt naar de noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering (criterium b) kan het volgende worden beschreven. De vleeskalveren werden tot voor kort houden op 1,8m² per dier. Dit wordt gewijzigd door de vleeskalverenhouderij. Bij nieuwbouw wordt gebouwd waarbij de dieren een oppervlakte krijgen van 2m². Dit is een eis die gesteld wordt door de contractgevers. Ook bij de bestaande stallen gaan de opdrachtgevers eisen stellen aan de oppervlakte per dier. De heer Minnen dient de dieren ook op 2m² kalf te huisvesten. Dit is alleen mogelijk door aanpassing van het bouwvlak waardoor er wel stalruimte bijkomt maar geen extra dieren.

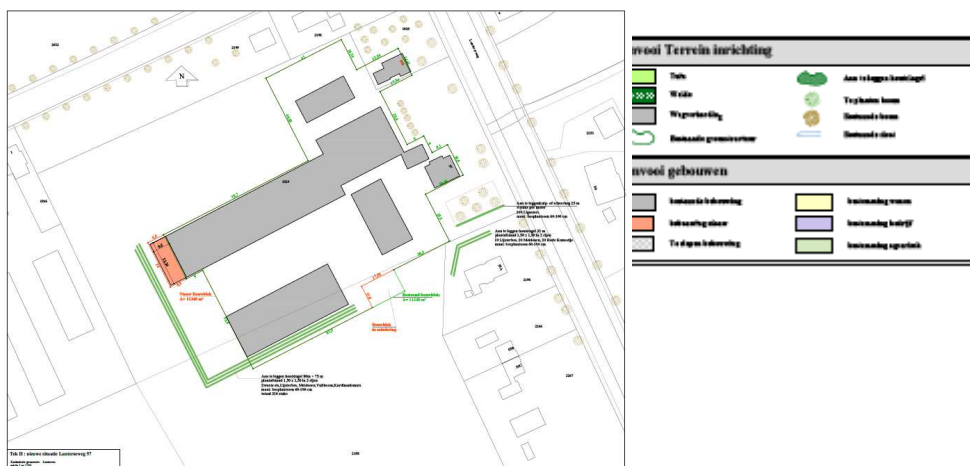
Onder het kopje Landschap wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt voldaan aan criteria c.

Onder het kopje milieu, luchtkwaliteit en externe veiligheid wordt ingegaan op de omgeving. Op basis daarvan blijkt dat er ook geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen (criterium d).

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan past binnen het gemeentelijk beleid.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt de aanplant van een brede houtsingel ten zuiden en oosten van de stallen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Geur veehouderijen

Dit plan ziet op een vormverandering van het agrarisch bouwperceel op het adres Lunterseweg 57 in Ede. De vergroting wordt gevraagd om de uitbreiding van een vleeskalverenstal mogelijk te maken. Het aantal gehouden dieren blijft na de wijziging gelijk aan het aantal waarvoor op 19 september 2016 een melding op grond van het Activiteitenbesluit is ingediend (in casu 1073 vleeskalveren en daarnaast nog 400 legkippen).

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag of na de uitbreiding van het bedrijf ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen nog een voldoende goed woon- en leefklimaat is garanderen.

Uitgangspunt voor deze 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 nabij een veehouderij de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste minimaal aan te houden vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Het bedrijf ligt op korte afstand van de woningen aan de Lunterseweg 55A, 55B, 55C en 59, alsmede Fransesteeg 1 en 3.

De beoordeling van de geurgevoeligheid van deze woningen verschilt:

- de woning Lunterseweg 59 heeft een burgerbestemming. De geurbelasting op deze woning vanwege de emissies van het bedrijf mag niet hoger zijn dan 14 Ou/m³.
- Fransesteeg 1 en 3 zijn dienstwoningen bij een veehouderij en Lunterseweg 55A, B en C zijn woningen die zijn gerealiseerd na een functiewisseling van agrarische bestemming naar wonen in verband met de beëindiging van het bedrijf en de sloop van de stallen. Al deze woningen worden op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen maar minimaal beschermd: een afstand van 50 meter tot het dichtstbij gelegen emissiepunt van de stallen is al voldoende. De geurbelasting blijft hierbij buiten beschouwing.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel met de nabijgelegen gevoelige locatie weergegeven.



De afstand van het emissiepunt tot de woningen Fransesteeg 1 en 3 en Lunterseweg 55A, B en C is ook in de nieuwe situatie groter dan 50 meter. Dit wettelijk gezien voldoende om geuroverlast vanwege Lunterseweg 57 te voorkomen. Bovendien neemt de geurbelasting op deze woningen niet of nauwelijks toe omdat het aantal dieren gelijkblijft. Slechts bij de woningen Fransesteeg 1 en 3 kan sprake zijn van een lichte toename omdat door verlenging van de stal ook het emissiepunt wat dichterbij komt te liggen.

Gelet op het feit dat de belasting vanuit de eigen stallen zoveel hoger is, zal deze toename in de praktijk niet waarneembaar zijn.

De geurbelasting op de woning Lunterseweg 59 is zowel in de huidige als de toekomstige situatie berekend op 19,9 Ou/m³. Dit is hoger dan de wettelijk toegestane waarde van 14 Ou/m³. Aangezien echter de situatie niet verslechterd wordt medewerking aan het plan acceptabel geacht.

Achtergrondbelasting geur

Omdat het aantal dieren vanwege dit plan niet toeneemt ten opzichte van het aantal dat al is vergund, neemt ook de bijdrage van het bedrijf aan de achtergrondbelasting geur niet toe. Hooguit zal de plek waar de emissie plaatsvindt wat verschuiven. Om die reden kan een verdere beoordeling van de achtergrondbelasting achterwege blijven.

Interimbeleid luchtkwaliteit

In de Regio Food Valley -waarvan ook de gemeente Ede deel uitmaakt- wordt een Interimbeleid luchtkwaliteit gevoerd. Concreet houdt dit beleid in dat er van bedrijven een inspanning wordt gevraagd om de emissies naar de lucht zo veel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Het bedrijf aan de Lunterseweg 57 heeft een relatief en lage emissie van fijn stof. Aanvullende maatregelen vanwege het Interimbeleid luchtkwaliteit zijn niet kosteneffectief toepasbaar.

Luchtkwaliteit

Veehouderijen kunnen invloed hebben op de luchtkwaliteit met name door de uitstoot van fijn stof. Dit speelt vooral in de pluimvee- en in mindere mate in de varkenshouderij. In dit geval gaat het om de wijziging van een vleeskalverenhouderij, waarbij het staloppervlak wel, maar het aantal dieren niet zal toenemen. De berekende fijn stof uitstoot blijft dan gelijk omdat deze wettelijk moet worden berekend op basis van het aantal dieren. In theorie kan de uitstoot door het grotere staloppervlak wel iets toenemen maar deze toename is dus niet te berekenen en valt naar verwachting zeker in de drempel van 'Niet IN Betekenende Mate' (in casu: 3% van de toegestane concentratie).

Geluid

Door de wijziging van het bouwvlak en de daardoor mogelijk gemaakte uitbreiding van het staloppervlak kan in principe een te hoge geluidsbelasting op de omliggende geluidsgevoelige objecten (bv. woningen) ontstaan. Dit aspect is getoetst aan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin zijn richtafstanden aangegeven voor de diverse bedrijfscategorieën voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. Wanneer aan de richtafstanden wordt voldaan mag worden aangenomen dat het betreffende aspect geen onaanvaardbare invloed op het woon- en leefklimaat zal hebben.

Voor het aspect geluid is de richtafstand voor een veehouderij als onderhavig (SBI 0141, 0142 fokken en houden van rundvee) 30 meter. De kortste afstand tussen de rand van het (gewijzigde) bouwvlak en een woning van derden bedraagt ongeveer 70 meter, zodat ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Voor de aspecten stof en gevaar is de richtafstand respectievelijk 30 en 0 meter, dus ook deze richtafstanden worden ruim gehaald. Het geuraspect is zoals gebruikelijk bij veehouderijen hierboven apart getoetst aan de Wgv/ het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Aan de Lunterseweg 57 is het mogelijk de vorm van het bouwvlak 'Agrarisch' te wijzigen onder voorwaarde dat het aantal gehouden dieren niet toeneemt ten opzichte van het eerder gemelde aantal.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat het voorgenomen gebruik niet bodemgevoelig is. Daarnaast is bodem van de uitbreidingslocatie niet verdacht voor (sterke of ernstige) bodemverontreinigingen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

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.

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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.

Verkeer

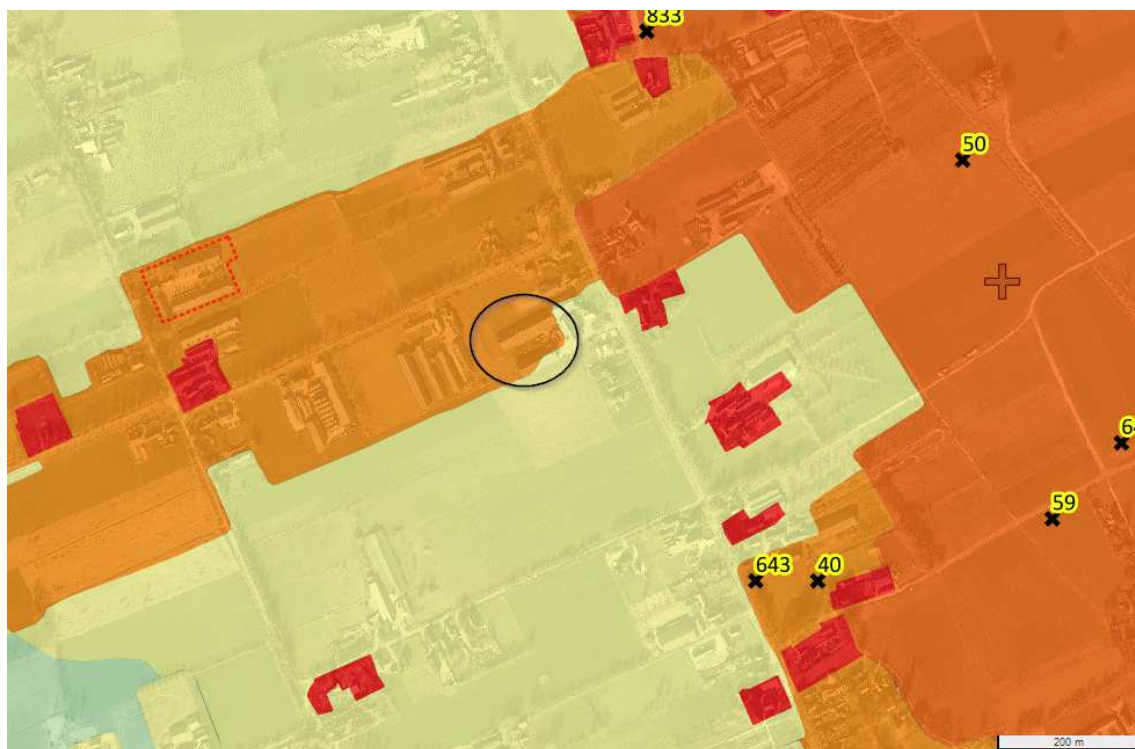
De voorgestelde ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking of parkeerbehoefte.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de uitbouw. Gezien de beperkte ingrepen (minder dan 250 m²) 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 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidskader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De planlocatie ligt ten westen van de Doesburgerbuurt. De natte broekgronden in dit gebied waren al in de 19^{de} eeuw en mogelijk veel vroeger grotendeels in cultuur gebracht. Uit historische kaarten blijkt dat de gronden in en nabij het plangebied in gebruik waren als weiland en bouwland. Ook waren diverse percelen in het verleden in gebruik als hakhoutbos. Aan de noordzijde van het huidige plangebied lag een landweg van de Lunterseweg naar de Krommesteeg. Omstreeks 1900 werd de eerste bebouwing in het plangebied gerealiseerd. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het agrarisch erf geleidelijk uit.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om historische kavelgrenzen (oranje lijnen) en groenstructuren (groene bolletjeslijnen). Het toponiem 'De Horst' verwijst naar een hoger gelegen stuk grond met hakhout.

Hoewel niet op de deelkaart aangegeven, vormt de eigen weg die langs de noordzijde van het plangebied loopt een historisch waardevolle structuur. Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat deze weg aan het begin van de 19de eeuw reeds aanwezig was.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de CHW Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aandacht dient te worden besteed aan de historische kenmerken van het gebied. Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf geen gevolgen heeft voor de historische kavelgrenzen en begeleidende beplantingsstructuren. Ook blijft de oude landweg langs de noordzijde van het agrarisch erf behouden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Als gevolg van de voorgenomen uitbreiding gaan geen potentiële vaste rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten fauna verloren. Er worden geen bomen of gebouwen verwijderd die in potentie een beschermde functie hebben voor beschermde diersoorten. Met de voorgenomen ingreep zijn daarom geen maatregelen nodig ten aanzien van flora en fauna die beschermd zijn in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1150 meter ten zuiden van het plangebied. Externe effecten zoals licht, geluid en trilling op het Natura 2000-gebied zijn gezien de afstand en de aard van de ingreep op voorhand uit te sluiten.

Stikstof

Middels een stikstofdepositieonderzoek met behulp van de aeriuscalculator is aangetoond dat er geen sprake is van depositie van stikstof hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar als gevolg van de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die onderdeel uitmaken van houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

Het plangebied is gelegen om meer dan een kilometer afstand van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het GNN of GO. Omdat het Natuurnetwerk in Gelderland een louter planologische bescherming geniet en de functie van deze gebieden niet veranderen als gevolg van de ingreep, zijn er geen maatregelen noodzakelijk ten aanzien van het GNN of GO.

Programma Biodiversiteit

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt ter behoud en versterking van de biodiversiteit. Zo blijven de bestaande groene elementen behouden en worden er nieuwe groenstructuren aangeplant om de biodiversiteit te versterken. Er worden houtsingels en hagen geplant waar lokale fauna schuil- en voortplantingslocaties in kunnen vinden, waardoor hiermee een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het gebied binnen de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De watergangen vormen geen belemmering voor de uitbreiding van de bestaande stal en de vormwijziging van het bouwvlak.



Figuur C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren, mits dit vrijkomt. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan met circa 0,02 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de

vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

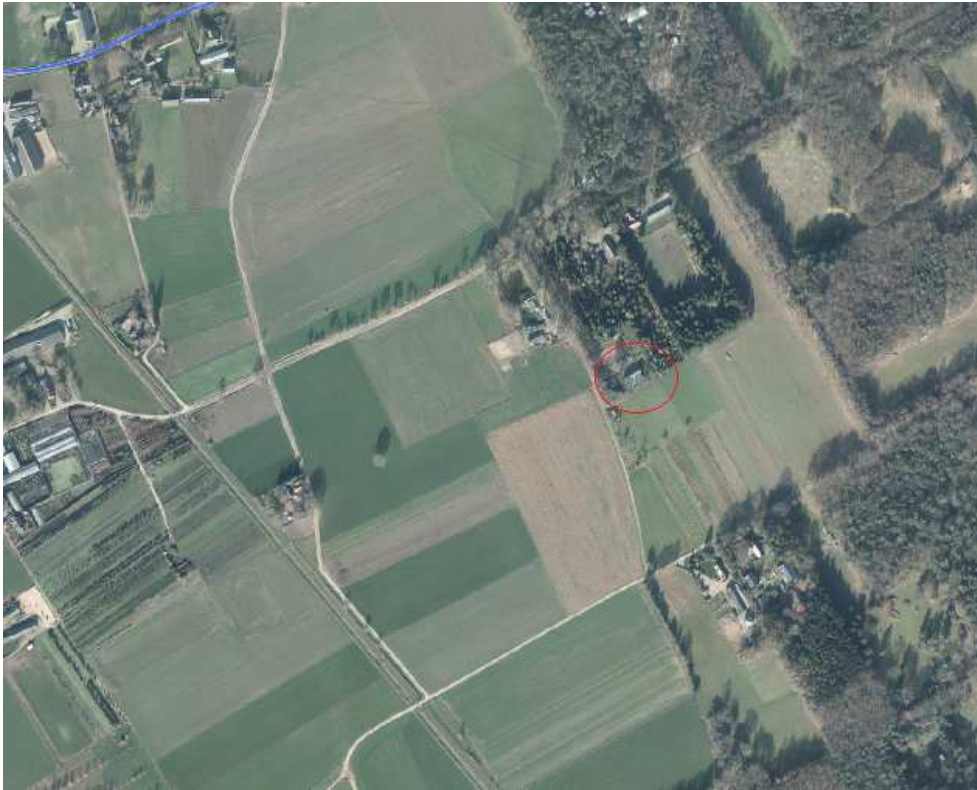
Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.4. Ede, Peteweg 6a

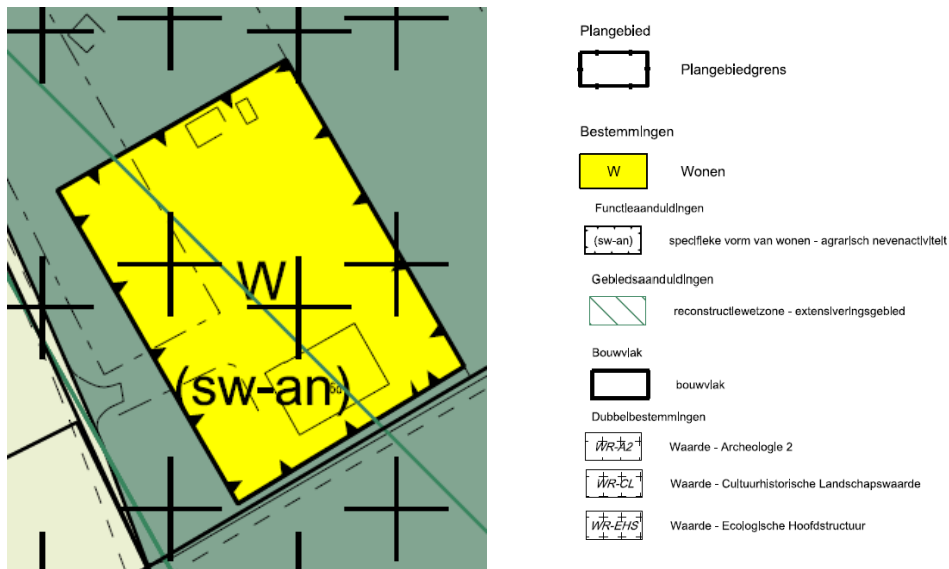
Huidige situatie

Het perceel Peteweg 6a Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A, nummer 1456.



Luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Agrarische Nevenactiviteit' en de dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorische Landschapswaarde', 'Archeologie 2' en 'Ecologische Hoofdstructuur'. Het perceel ligt in het extensiveringsgebied.

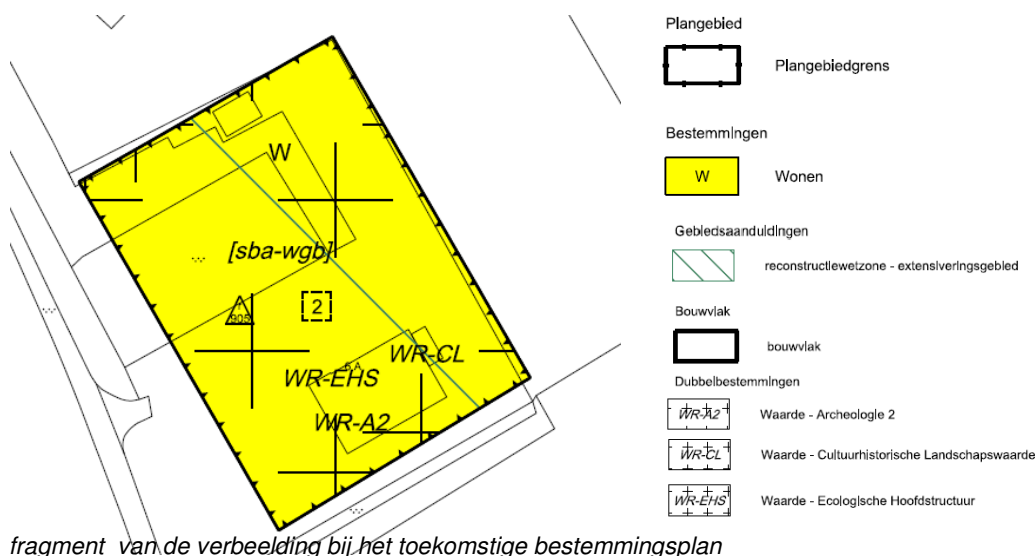


Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft de legalisatie van een gesplitste woning (woongebouw). Volgens het geldende bestemmingsplan is er één woning toegestaan. Beoordeeld is of de tweede wooneenheid kan worden aangetoond als bestaand bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied' uit 2002. De peildatum voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied' uit 2002 is 7 december 2004. Gebleken is dat deze woning al vóór 7 december 2004 in twee volledig zelfstandige wooneenheden is gesplitst die tot op heden onafgebroken bewoond zijn geweest. Conform de Nota van Uitgangspunten bij het achterliggende bestemmingsplan (vastgesteld 15 december 2011) wordt deze gesplitste woning daarom positief bestemd als 'woongebouw'. Daarnaast zijn er geen agrarische nevenactiviteiten op het perceel aanwezig, ook zijn hiervoor geen (bij)gebouwen ingericht. De functieaanduiding agrarische nevenactiviteiten zal daarom bij deze planwijziging van het perceel af worden gehaald.

Het perceel behoudt de huidige woonbestemming en de gebiedsaanduiding 'verwevingsgebied'. Na deze planwijziging is één woongebouw toegestaan bestaande uit maximaal twee wooneenheden (maximaal 905 m³) met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



Onderbouwing

Deze wijziging van het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten bij het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011. De wijziging is globaal 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. Aangezien er feitelijk niets verandert en enkel een bestaande situatie positief wordt bestemd zijn er vanuit deze aandachtsgebieden geen belemmeringen voor deze planherziening naar voren gekomen.

Provinciaal beleid

Water

Het perceel is gelegen in het gebied dat door de Provincie Gelderland in de omgevingsverordening is aangewezen als intrekgebied. Dit houdt in dat de winning van fossiele energie in deze gebieden niet mogelijk is. Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het winnen van fossiele energie niet mogelijk en is daarom in lijn met de verordening van de Provincie Gelderland.

Groene ontwikkelzone

Het plangebied ligt ook in de Groene ontwikkelzone. Het gaat om het bestemmen van een feitelijk aanwezige situatie die onder het overgangsrecht aanwezig is. Er verandert daardoor niks aan de fysieke situatie op het perceel, daarom is er geen strijdigheid met het beleid van de Provincie Gelderland omtrent de Groene Ontwikkelzone.

4.6. Ede, Wekeromseweg 39

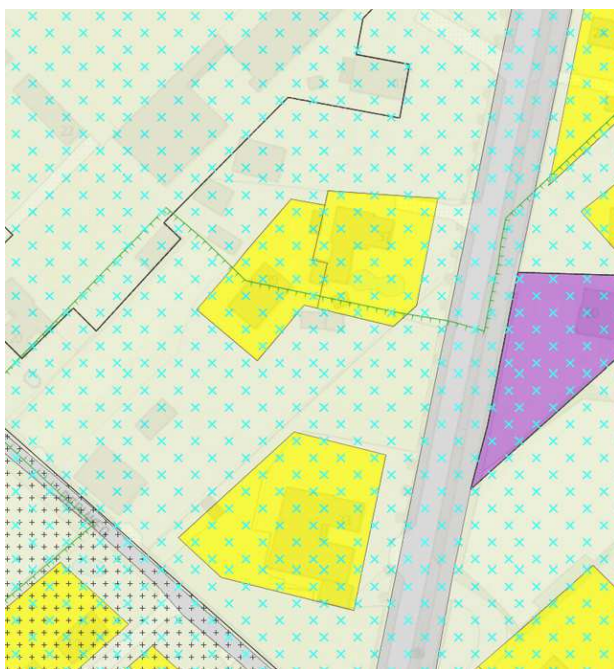
Huidige situatie

Het perceel Wekeromseweg 39 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A, nummer 1624 en 1625.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het huidige bouwvlak bij een woonbestemming, het verruimen van het aantal toegestane m² aan bijgebouwen en/of overkappingen en het legaliseren van een woongebouw. Er worden compenserende sloopmeters ingezet om de hoeveelheid toegestane m² bijgebouwen te vergroten van 100 m² naar 200 m². De vormwijziging van het bouwvlak zorgt ervoor dat alle erfverharding en bouwwerken binnen het bouwvlak komen te liggen.

Om dit allen mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Na de wijziging is er binnen het nieuwe bouwvlak één woongebouw van maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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 redenen zijn tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Provinciaal beleid

Het perceel is in de Omgevingsverordening Gelderland aangewezen als 'Nationaal landschap'. Het volgende wordt hierover gezegd:

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014

geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

Op basis van deze regeling kan medewerking worden verleend aan het voorliggende plan wanneer de kernkwaliteiten behouden blijven of worden versterkt. Het perceel valt binnen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Veluwe. Het gaat in dit geval om een plan waarbij er feitelijk niets verandert op het perceel en enkel een bestaande situatie positief wordt bestemd. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden daarom niet aangetast.

Gemeentelijk beleid

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 28.8.1 van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

28.8.1 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 is sprake 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.

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woongebouw toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatie-mogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

De gevraagde uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden. Er wordt - binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. In totaal wordt hiervoor 100 m² aan compenserende sloopmeters aangekocht. Deze sloopmeters zijn afkomstig van het perceel **XXX** te **XXX**.

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 f;
- c. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt (B);
- d. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting (B) 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.

Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap



Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Alle verhardingen die buiten het bouwvlak vallen, worden verwijderd. Alle verhardingen (behalve de inrit vanaf de Deelweg tot aan het bijgebouw) vallen in het bouwvlak, de rest van het perceel krijgt een groene inrichting zonder verhardingen of bouwwerken. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan voor het perceel aan de Wekeromseweg 39 in Ede een vormwijziging van het huidige bouwvlak bij een woonbestemming mogelijk. De vormwijziging van het bouwvlak zorgt ervoor dat alle bouwwerken binnen het bouwvlak komen te liggen.

In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'.

Na de wijziging is er binnen het nieuwe bouwvlak één woongebouw met twee wooneenheden van in totaal maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

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

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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. Toetsing daaraan kan in dit geval achterwege blijven omdat er enkel sprake is van toevoegen van m2 aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de directe omgeving van de Wekeromseweg 39 Ede gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die voor zo ver van toepassing al worden beperkt door de al bestaande bestemming (wonen) van Wekeromseweg 39 in Ede. Het toevoegen van een maximum totaal van 200 m2 aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik geeft geen extra belemmeringen aan die bedrijven.

Conclusie

Aan de Wekeromseweg 39 in Ede is het mogelijk de bestemming 'wonen' te wijzigen met daarbij in totaal 200 m2 aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat een deel van de locatie door het voormalige gebruik als opslagterrein verdacht is voor bodemverontreinigingen. In verband met de functieverandering naar wonen is in oktober 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het vooronderzoek zijn geen specifieke verdenkingen naar voren gekomen behalve de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bovengrond. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de grond van de onderzoekslocatie een licht verhoogd gehalte aan kwik bevat. In en op de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er is ook analytisch geen asbest in de bovengrond aangetoond.

Het licht verhoogde gehalte aan kwik vormt geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

Het 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.

Luchtkwaliteit

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

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.

Verkeer

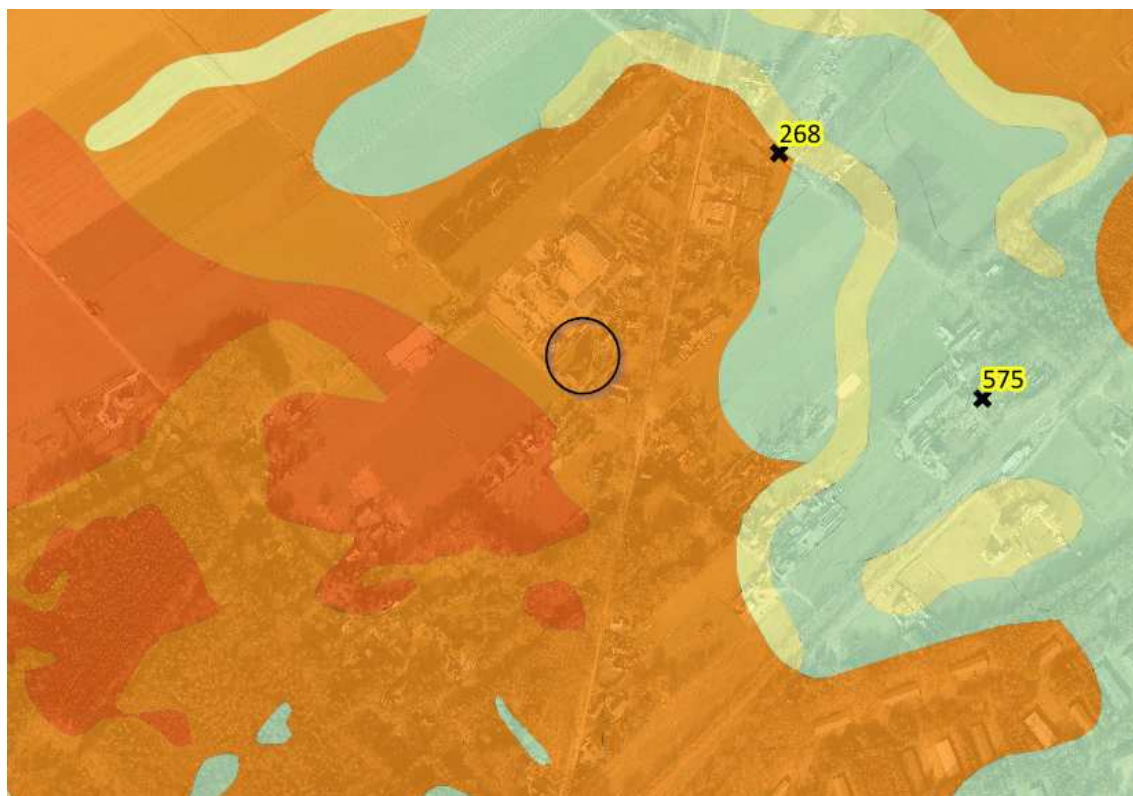
Het plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: Het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de sloop van de opstallen. Bodemingrepen zijn in onderhavige ontwikkelingen niet voorzien. 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische

waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Wekeromseweg lag lange tijd temidden van de Doesburger en Edesche heide. Het landschap was desolaat: open, zeer uitgestrekt en onbewoond. Wel waren er vaak paden of wegen die bochtig waren en waarvan het tracé van zich in de loop van de tijd kon wijzigen. Pas rond 1900 ontstond de rechte weg: de huidige Wekeromseweg - destijds de Harskamper weg genoemd, met een driesprong met de huidige Apeldoornseweg. Begin twintigste eeuw verrezen enkele bomen of struiken ter plaatse van de Wekeromseweg 39. De bebouwing aan dit perceel dateert pas uit 1960.



Fragment Chromotopografische kaart 1873 / 1897 1933 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied een enkele cultuurhistorisch waardevolle structuur voor. Het gaat daarbij om een weg van voor 1832, maar die reeds is verdwenen, te zien in de paars gestreepte lijn. De

weg tussen 1832 en 1930, oftewel de lichtpaarse weg is de huidige Wekeromse weg, eerder beschreven als de Harskamper weg.



Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor

Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied aan de Wekeromseweg 39 te Ede heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen vormwijzing van het huidige bouwvlak bij een woonbestemming.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is een quickscan ecologie voor de locatie uitgevoerd. Hiervoor is op 21 september 2020 een veldbezoek op de locatie afgelegd. Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Wel dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels en de zorgplicht. Hiervoor dient zorgvuldig gehandeld te worden en aanwezige dieren dienen de gelegenheid te krijgen om weg te vluchten. Voor vogels dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van nesten. Verder dient rekening gehouden te worden met verlichting voor vleermuizen en het ongeschikt houden van het terrein voor de rugstreeppad.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Een AERIUS berekening of Voortoets is niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien. Derhalve is een melding in het kader van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

GNN en GO

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone. Vervolgstappen zijn daarom niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het behoud en versterken van de biodiversiteit. Zo zijn de bestaande groenstructuren zoveel als mogelijk behouden. Ter versterking van de biodiversiteit worden maatregelen genomen als het plaatsen van twee steenuikasten. Verder wordt een beukenhaag gerealiseerd. Hiermee is een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Met de vormverandering van het bouwvlak en de sloop van een aantal opstallen neemt het verharde oppervlak op het perceel af. Dit is positief voor het aspect water. Hemelwater kan weer daar waar het valt in de bodem infiltreren. De aanpassingen vormen geen belemmeringen voor het aspect water.

4.7. Ede, Zonneoordlaan 5

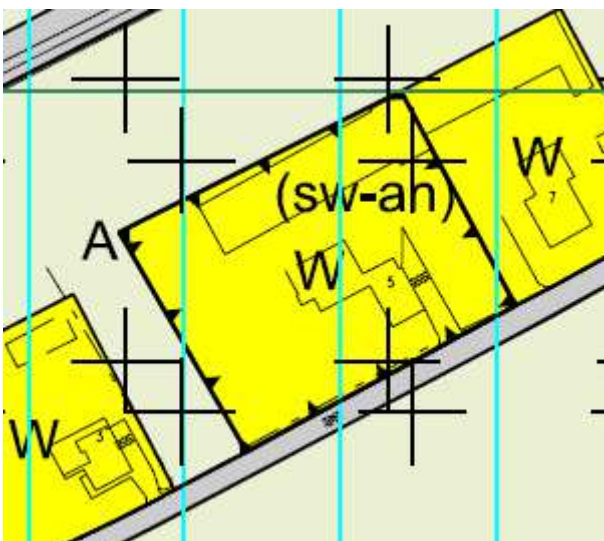
Huidige situatie

Het perceel Zonneoordlaan 5 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1565.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' en de dubbelbestemmingen 'archeologie 2' en 'cultuurhistorische landschapswaarde'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied en heeft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop'.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functieverandering van een woonbestemming met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' naar een reguliere woonbestemming conform het regionale functieveranderingsbeleid. Hierbij worden de agrarische opstallen gesloopt en blijft, naast de voormalige bedrijfswoning, één bijgebouw van 75 m² behouden.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming wonen. Hierbij wordt een woning van 660 m³ bestemd. Er wordt daarnaast 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik mogelijk gemaakt. De huidige dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' en 'Archeologie 2' blijven behouden. Daarnaast blijft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' behouden.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Gemeentelijk Beleid

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de bedrijfswoning). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor andere ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio.

In dit geval wordt er in totaal 618 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Deze meters zijn niet allemaal te gebruiken als compenserende sloopmeters. Van deze oppervlakte wordt standaard 150 m² in mindering gebracht, omdat deze oppervlakte weer (vergunningsvrij of middels een afwijkingsprocedure) herbouwd mag worden als bijgebouwen bij het woongebouw. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er dus in totaal **468** m² aan inzetbare sloopmeters.

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning toegestaan. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast.

Provinciaal beleid

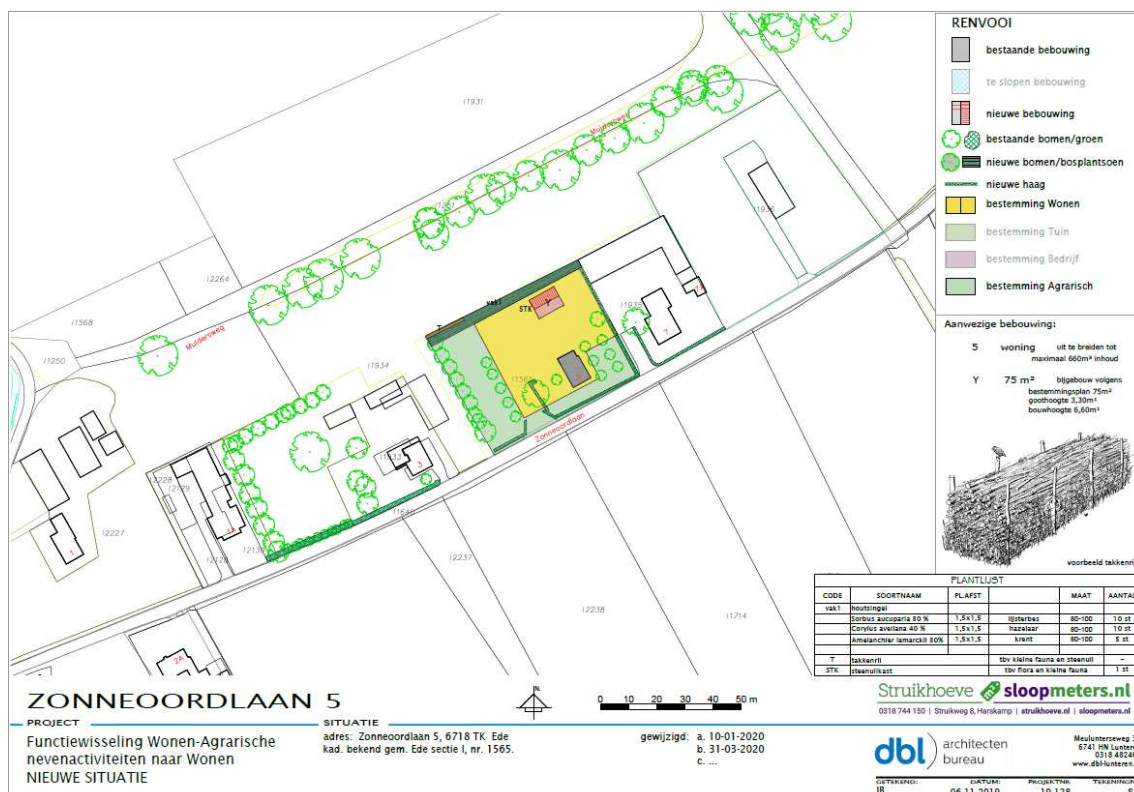
Het perceel is in de Omgevingsverordening Gelderland aangewezen als 'Nationaal landschap'. Het volgende wordt hierover gezegd:

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

Op basis van deze regeling kan medewerking worden verleend aan het voorliggende plan wanneer de kernkwaliteiten behouden blijven of worden versterkt. Het perceel valt binnen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Veluwe. Het gaat in dit geval om een plan waarbij er feitelijk niets verandert op het perceel en enkel een bestaande situatie positief wordt bestemd. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden daarom niet aangetast.

Landschap



Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het Engenlandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt de aanplant van een houtsingel op de achtergrens van het bouwvlak bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Er wordt met dit plan een bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteit' gewijzigd in 'wonen' met een privé bijgebouw van maximaal 75 m². In de directe omgeving liggen woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De voormalige agrarische woning behoudt de beperkte bescherming volgens art. 14 Wgv. De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Het privé bijgebouw mag niet (zonder omgevingsvergunning) voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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. Voor de bestaande woning wijzigt zich niets door deze aanpassing naar 'wonen' met een privé bijgebouw van maximaal 75 m².

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de directe omgeving van de Zonneoordlaan 5 in Ede gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die (wanneer van toepassing) al werden beperkt door de al bestaande bestemming van 'wonen met agrarische nevenactiviteit'. Een privé berging is geen te beschermen object.

Conclusie

Aan de Zonneoordlaan 5 in Ede is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar enkel 'wonen' met een privé bijgebouw van maximaal 75 m².

Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018.

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 voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Plansituatie

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als loonbedrijf en agrarisch erf en vanwege de aanwezigheid van asbestdaken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen is in maart en april 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk lichte verhogingen zijn aangetoond aan minerale olie, DDD en drins.
- de ondergrond en het grondwater geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- ter plaatse van de verdachte locaties maximaal lichte verontreiniging aan minerale olie aanwezig is.
- ter plaatse van de opslag bestrijdingsmiddelen sprake is van een matige verontreiniging aan zink in de bovengrond.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen en ook analitisch geen asbest is aangetoond.

Het onderzoek toont aan dat de bodem van het terrein plaatselijk licht tot matig verontreinigd is, maar geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze lichte tot matige bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

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.

Luchtkwaliteit

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

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.

Verkeer

Het plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

Situatie plangebied

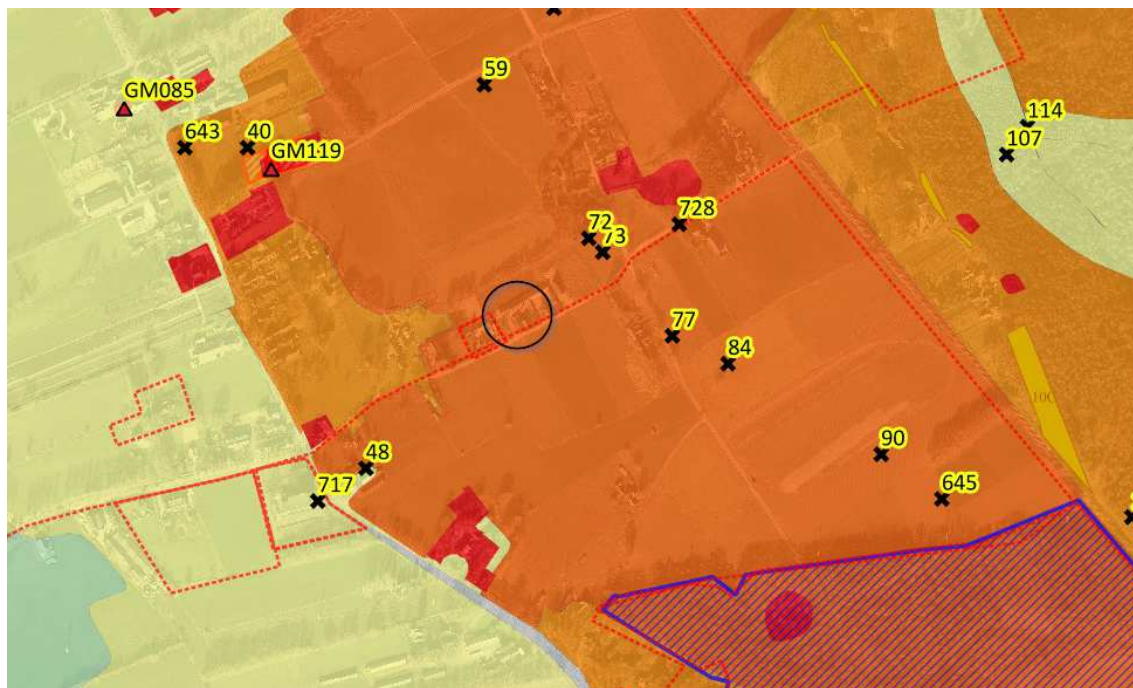
In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Wel zijn twee archeologische onderzoeken uitgevoerd en zijn 3 vindplaatsen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Op het perceel aan de Zonneoordlaan 3 is in 2018 een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek een grotendeels intacte bodem aanwezig te zijn. Op basis van het onderzoek is een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Dit is echter nooit uitgevoerd.

In 1995 is ten zuiden van onderhavig plangebied een grootschalig booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft ca. 200 meter ten zuidoosten van het plangebied een vindplaats opgeleverd (nummer 77). Deze vindplaats bestaat uit een cultuurlaag met vondsten uit de Vroege Middeleeuwen. De vindplaats is niet nader onderzocht.

Ca. 150 meter ten noordoosten van onderhavig plangebied zijn enkele fragmenten aardewerk uit de Late Middeleeuwen aangetroffen tijdens een veldkartering (vindplaatsen 72 en 73).



Figuur: Plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250

m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Archeologisch onderzoek in het kader van onderhavige ontwikkeling is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De vrijstellingsgrens (250 m²) wordt niet overschreden.

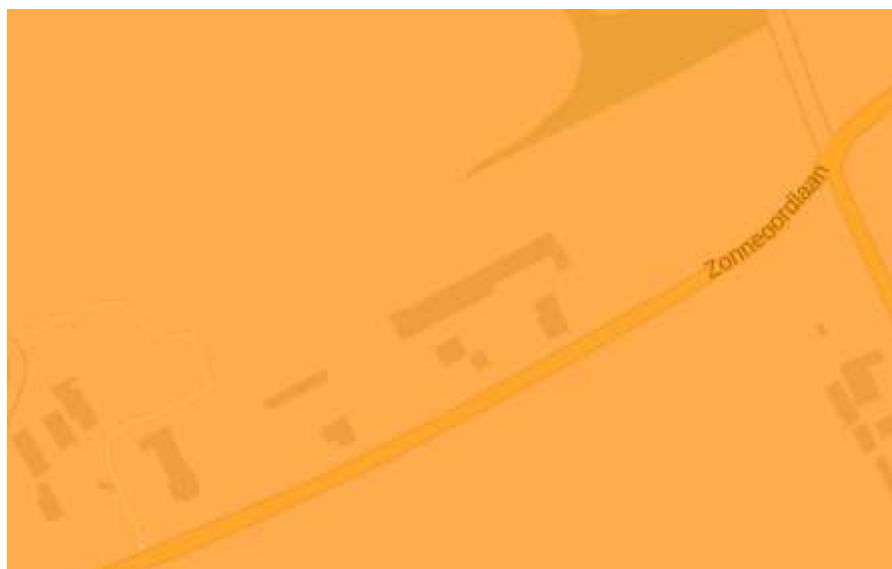
Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 1

"Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding."



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

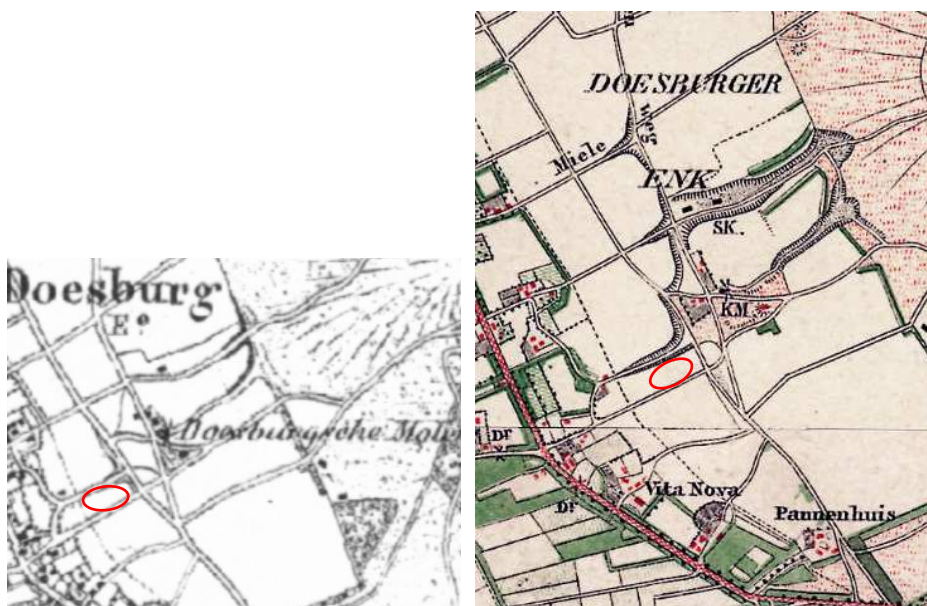
De naam 'Doesburg' werd voor het eerst vermeld in een akte uit 1025. In 1230 werd de in de buurt gelegen hoofdboerderij (domus) Beetrum genoemd bij een schenking en in 1360 werd Doesburg vermeld in belastinggegevens voor de Hertog van Gelre. Van de middeleeuwse periode van de

buurschap Doesburg is weinig bekend. Bij de grote brand in het centrum van Ede (1684) gingen de buurtboeken van Doesburg (en deels die van de buurten Ede-Veldhuizen en Maanen) verloren. Het gebied van de buurt bestond voor een klein deel uit boerderijen met in cultuur gebrachte landerijen. Het grootste deel bestond uit onontgonnen woest land (heide en veengrond). Deze grond was gemeenschappelijk eigendom van de buurt.



De Zonneoordlaan in 1930 (GA18359)

De Doesburger Eng was een gebied waar voornamelijk graan (rogge) werd verbouwd. Voor de bemesting van de schrale grond werd potstalmest gebruikt, waarvoor schapen en heide nodig waren. De vruchtbaarheid van de Eng was dus sterk afhankelijk van het aantal schapen en de hoeveelheid beschikbare woeste gronden. Door negen eeuwen heideplaggencultuur ontstond de typische 'opbolling' van het landschap. In het gebied rond de Doesburgermolen trof men meerdere boerderijen aan, waarvan de bekendste zijn: Groot Beetrum (eerste vermelding uit 1230), De Engelenhoeve (1610) en Pothoven (1637). De Doesburger Molen (eerste vermelding uit 1401) is de oudste, werkende standerdmolen in Nederland. Het was een z.g. 'dwangmolen' waar de boeren verplicht waren gebruik van te maken en waardoor de landheer, de Hertog van Gelre, tijns (belasting) kon heffen.



Fragment Chromotopografische kaart 1850 en 1873 en 1950 – het plangebied is rood omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)



Op de kavel verrees in de jaren twintig van de vorige eeuw de woning, waarbij de schuren achter de woning pas eind jaren zeventig van de vorige eeuw werden gebouwd.

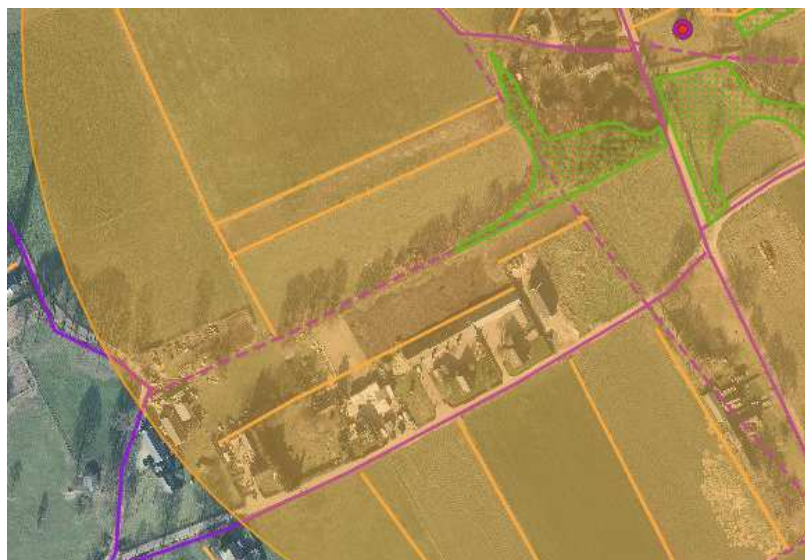
Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Zonneoordlaan (weg vóór 1832, donker paarse lijn) en een historische kavelgrens (oranje lijn). De paars gestippelde lijn geeft een weg van voor 1832 aan die reeds is verdwenen. Wel is er nog een groenstructuur zichtbaar op deze plek, dat overgaat in een bosstrook.

Molenbiotoop

Uit de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' blijkt dat het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van molen "De Doesburger Molen", die zich ten oosten van de Dorpsstraat bevindt.



Kavelgrens

- Orientatie en Ligging komen overeen
- - - Orientatie komt overeen, Ligging niet

Bomenrij

- Bomenrij

Wegen

- weg, voor 1832
- - - weg, voor 1832, verdwenen
- weg, tussen 1832 en 1930
- - - voetpad
- - - karrenspoor

Historische Groenstructuur

- Bosjes en bosstroken
- Villatuinen en parken

Molenbiotoop

- Molenbiotoop

Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

In het voorliggend bestemmingsplan is de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen voor de gronden ter plekke van het beoogde bijgebouw. De molenbiotoop is opgenomen om de vrije windvang van standerdmolen 'Doesburger molen' (Doesburgermolenweg 2 Ede) in stand te houden. Een goede molenbiotoop - d.w.z. de omgeving waarmee de molen in relatie staat - is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.

Omdat de planologische regeling in dit bestemmingsplan niet veranderd wordt aangaande de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen en woningen, is er geen belemmering om dit bestemmingsplan op te stellen.

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Het slopen van de bebouwing uit de jaren zeventig van de vorige eeuw op de achterzijde van het erf draagt bij aan de beleving van het erf en de omgeving. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het

planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. De voorgestelde houtsingel draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

De ontwikkeling bevindt zich wel in de zone van de molenbiotoop van de Doesburgermolen. Dit betekent dat de uitkomst van de biotoopformule maatgevend is voor de toelaatbaarheid van obstakels (gebouwen en beplanting) in dit deel van het plangebied. Onderzoek aan de hand van o.a. het inrichtingsplan en een hoogteplan zal moeten uitwijzen of er sprake is van verslechtering van de windvang. De uitkomsten van het onderzoek zal inzicht geven in de noodzaak voor het opnemen van waarborgen (planologische voorwaarden aan bebouwingsafstanden en -hoogten en/of groenbeplanting) en in de noodzaak voor bouwkundige dan wel landschappelijke aanpassingen van het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Op 31 maart 2020 is door Blom ecologie een quickscan ecologie op de locatie uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat er geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming aangetast worden als gevolg van de voorgenomen ingreep. Wel dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels, zoogdieren en foeragerende vleermuizen. Zo dienen de werkzaamheden overdag plaats te vinden en alleen wanneer verlichting echt noodzakelijk is dient vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt te worden. De aanwezige dieren die tijdens werkzaamheden worden gevonden, moeten de gelegenheid krijgen om te vluchten. Ten aanzien van algemene broedvogels dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden (half maart - half augustus) of de locatie dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake kundige op aanwezigheid van broedende vogels.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Op een afstand van circa 600 m ligt het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking, op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Stikstof

Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard van de ingreep is op voorhand geen significant negatief effect als gevolg van de depositie van stikstof te verwachten.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op een afstand van circa 600 m ligt het Natura 2000-gebied 'Veluwe'.

GNN en GO

Op een afstand van circa 400 m ligt het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Er zijn geen effecten te verwachten op het GNN en GO. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen ter behoud en versterking van de biodiversiteit. Zo worden er inheemse bomen geplant als de lijsterbes, hazelaar en krent. Verder wordt een takkenril aangelegd en een steenuilenkast geplaatst. De natuurinclusieve maatregelen zijn ook opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen geen watergangen opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Het gebied kent relatief lage grondwaterstanden, waardoor het mogelijk is hemelwater te infiltreren in de bodem.

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing, waarbij huishoudelijk afvalwater vrijkomt, moeten dit ook op de drukriolering afvoeren.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van het waterschap die volgen uit de keurvergunning.

4.8. Ederveen, Hoofdweg 15

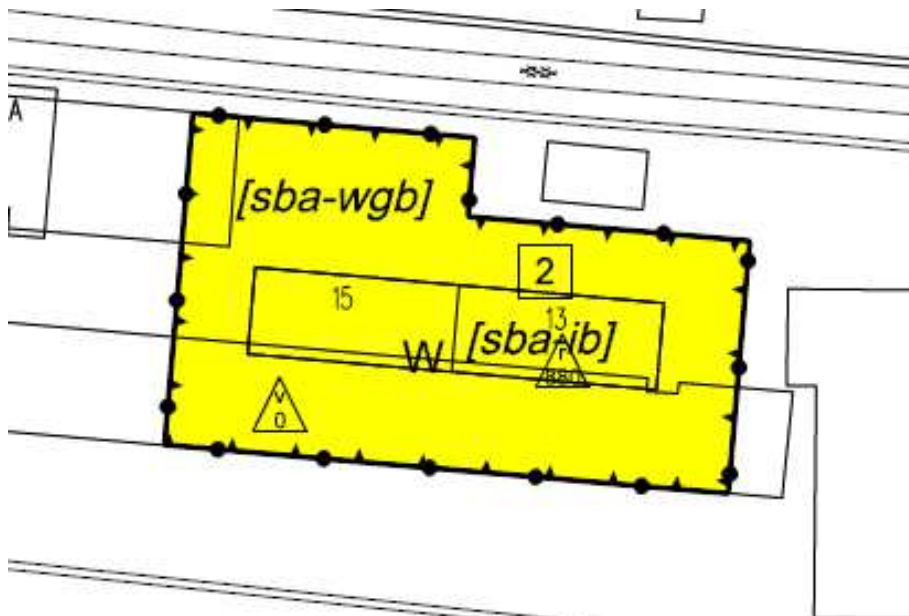
Huidige situatie

Het perceel Hoofdweg 15 Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 3334.

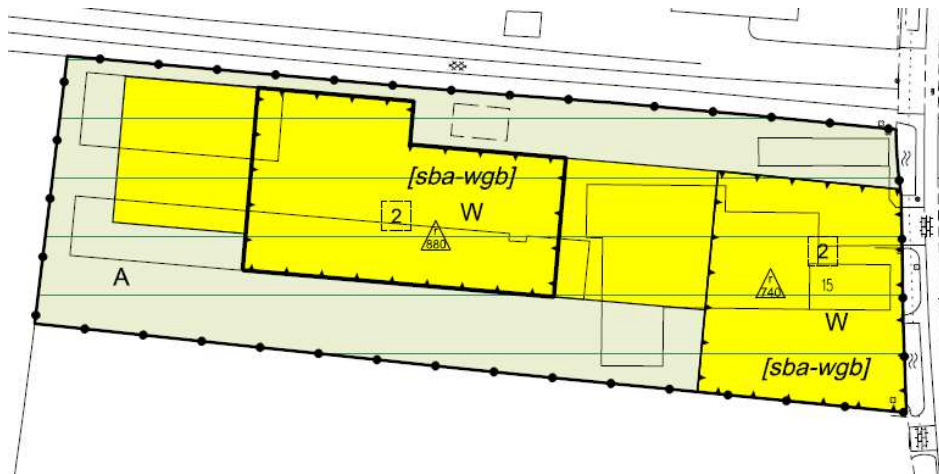


Luchtfoto perceel (1:5000)

In de geldende bestemmingsplannen en 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied 2014, 2^e ronde' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Er is een woongebouw met 2 wooneenheden toegestaan van maximaal 880 m³.



'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied 2014, 2^e ronde'



'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied 2013, 2^e ronde'

Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Wonen

Gebiedsaanduidingen



reconstructiewetzone - verwevlingsgebied

Bouwvlak



bouwvlak

Bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding - woongebouw



specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum volume (m³)



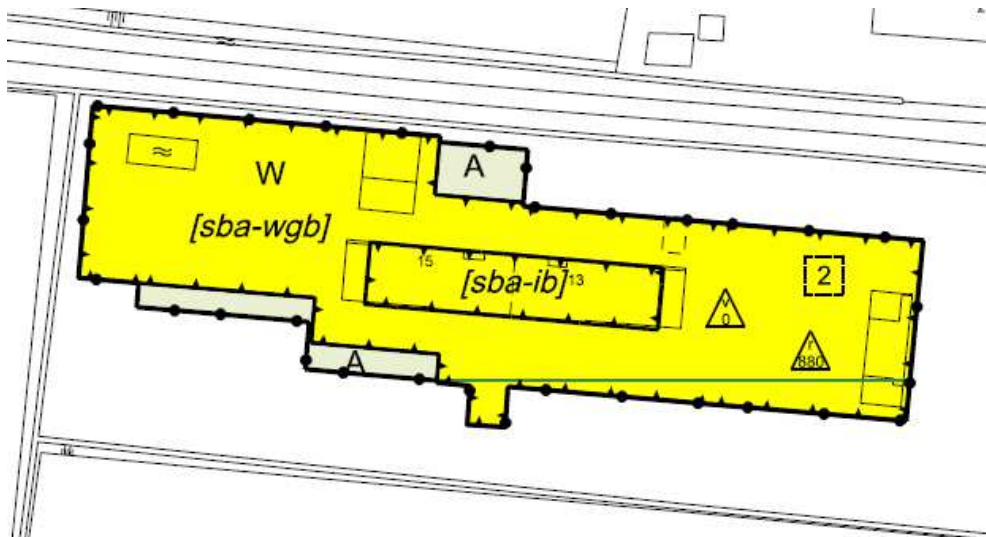
maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)

Fragmenten van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplannen

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het huidige bouwvlak bij een woonbestemming. De vormwijziging van het bouwvlak zorgt ervoor dat alle erfverharding en bouwwerken binnen het bouwvlak komen te liggen.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Na de wijziging is er binnen het nieuwe bouwvlak één woongebouw met 2 wooneenheden van maximaal 880 m³ toegestaan. In dit geval zijn er inpandige bijgebouwen toegestaan, zoals dit in de eerdere bestemmingsplanherziening is geregeld. Hier wordt niks aan gewijzigd.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Provinciaal beleid

Het perceel is gelegen in het gebied dat door de Provincie Gelderland in de omgevingsverordening is aangewezen als intrekgebied. Dit houdt in dat de winning van fossiele energie in deze gebieden niet mogelijk is. Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het winnen van fossiele energie niet mogelijk en is daarom in lijn met de verordening van de Provincie Gelderland.

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied 2013, 2^e ronde' en van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied 2014, 2^e ronde' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

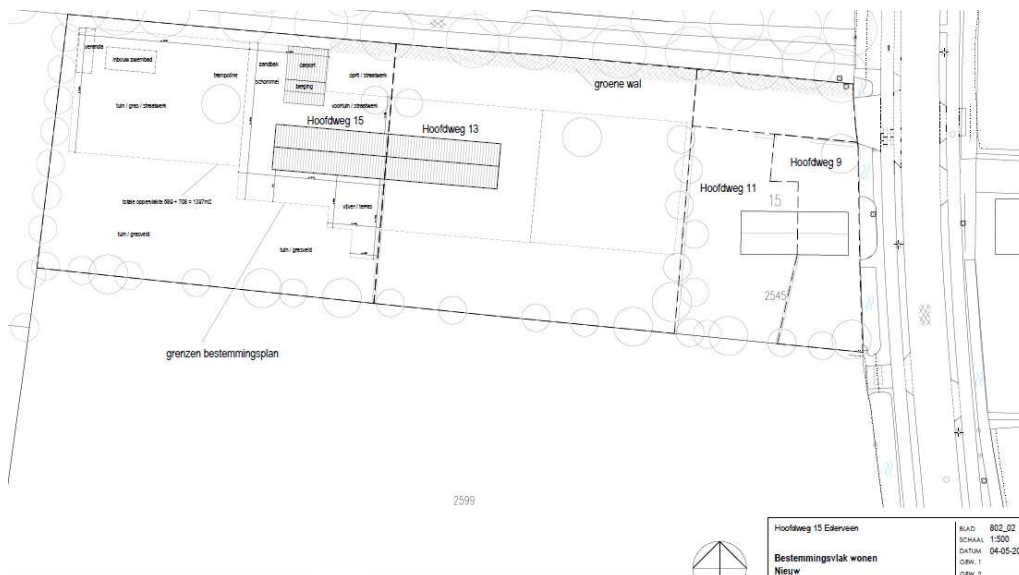
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
2. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
3. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
4. 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 wijziging van het bouwvlak is noodzakelijk om alle erfverharding, het zwembad en bouwwerken binnen het bouwvlak te brengen. De omvang van het vlak blijft daarbij gelijk en er is reeds voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het erf. De wijziging leidt daarnaast niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. In stand houding van de bestaande beplantingen en het samenhangende erf dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Geen gevolgen voor de leefbaarheid of (extra) belemmeringen voor bedrijven in de omgeving.

Bodem

Er is in 2012 op deze locatie een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat de aanwezige half-verharding in sterke mate asbest bevatte. Deze is in 2014 gesaneerd in het kader van het Besluit asbestwegen milieubeheer. Op 23 april 2014 is door de Inspectie Leefomgeving en Transport ingestemd met het saneringsresultaat. Er zijn uit het uitgevoerde onderzoek geen andere sterke of ernstige bodemverontreinigingen gebleken. Op basis hiervan zijn in 2013 en 2019 bouwvergunningen verleend voor de nieuwbouw van woningen en een bijgebouw. Deze wijziging van het bouwvlak betreft geen vergunningplichtige bouwwerken. Met de verleende bouwvergunningen is voldoende beoordeeld dat de bodem geschikt is voor een woonbestemming inclusief zwembad en veranda. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor deze wijziging.

Luchtkwaliteit

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

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

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 plan is verkeerskundig akkoord. Er is geen toename in verkeersbewegingen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om parkeren op te vangen.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het oude bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: Het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het legaliseren van de aanwezige perceelsinrichting. 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. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidskader

Bestemmingsplan "Partiële herziening 2020, 2^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede"

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ten zuiden van de dorpskern van Ederveen. Dit veenontginningsdorp behoorde tot de marken van Ede die de grond in hun bezit hadden. In 1790 maakten de Doesburger- en Eder Achterveners zich daaruit los en vormden een nieuwe onafhankelijke buurschap: Doesburger Achterveen of Heerenveensche (’t Ederveensche) Buurt. Vanuit de Hoofdweg - die tussen sloten op een hogere zandrug lag - werd het omliggende veen ontgonnen en het land opstrekkend verkaveld. Door het afsteken van turf vanuit evenwijdig uitgegraven sloten ontstonden lange rechthoekige percelen loodrecht op de weg.

Op het terrein van het huidige plangebied was tot het begin van de twintigste eeuw nog geen bebouwing aanwezig was. De gronden waren destijds in gebruik als akkerland. Uit het bouwarchief van de gemeente Ede blijkt dat in 1910 een vergunning werd aangevraagd voor de bouw van een woning. In 1924 werd het achterhuis van deze woning gedeeltelijk vernieuwd. Enkele jaren later werd op het erf een ‘kippenbroeierij’ gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog werd het agrarisch bedrijf in verschillende fasen uitgebreid. In 2013 zijn de agrarische opstallen gesloopt en zijn op deze locatie twee woningen gebouwd.

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een historische weg die loopt langs de noordzijde van het perceel, alsmede een begeleidende groenstructuur langs deze weg en de perceelsgrens aan de westzijde.



Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Geconcludeerd wordt dat de vormwijziging van het huidige bouwvlak geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

In het plangebied wijzigt niks. De Wet natuurbescherming is daarom geen belemmering voor de wijziging.

Water

Met het wijzigen van het bouwvlak zijn er geen fysieke wijzigingen op het perceel die effect hebben op water en riolering. De wijziging vormt daarom geen belemmering voor het aspect water.

4.9. Ederveen, Meikade 57

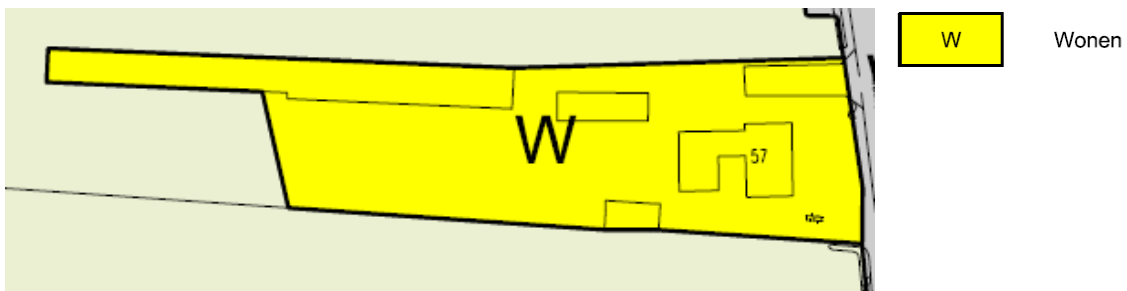
Huidige situatie

Het perceel Meikade 57 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 2645.



luchtfoto perceel (1:5000)

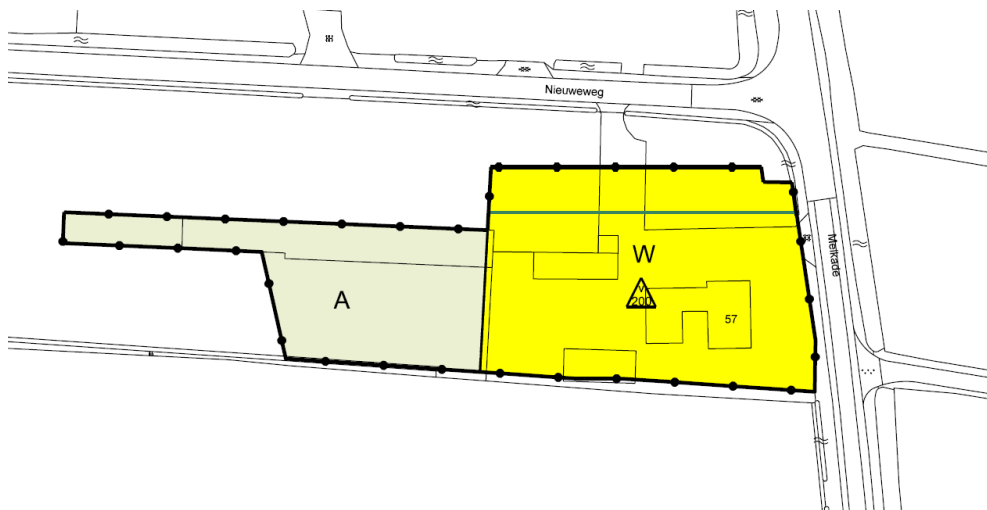
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het huidige woonvlak en het mogelijk maken van 200 m² aan bijgebouwen op het perceel. Middels de vormwijziging wordt alle verharding, welke nu nog buiten het woonvlak ligt binnen het woonvlak geplaatst. De zonder vergunning aangelegde inrit vanaf de Nieuweweg zal worden verwijderd. De 200 m² aan bijgebouwen zullen gebruikt gaan worden voor een kleinschalig beroep aan huis. Echter hiervoor zal apart nog een afwijkingsprocedure doorlopen worden nadat het bestemmingsplan is herzien.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Provinciaal beleid

Plussenbeleid

Op basis van het provinciale beleid ligt het perceel in het zogenaamde Plussenbeleid. Echter omdat de voorliggende wijziging voldoet aan eisen gesteld in de wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan (zie onder gemeentelijk beleid) is het plussenbeleid voor deze wijziging niet van toepassing.

Intrekgebied

Het perceel is gelegen in het gebied dat door de Provincie Gelderland in de omgevingsverordening is aangewezen als intrekgebied. Dit houdt in dat de winning van fossiele energie in deze gebieden niet mogelijk is. Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het winnen van fossiele energie niet mogelijk en is daarom in lijn met de verordening van de Provincie Gelderland.

Glastuinbouw

Het perceel is gelegen in het gebied waar een verbod geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het voorliggende verzoek voorziet hier ook niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

Gemeentelijk Beleid

Voor de vormwijziging van het woonvlak zit in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 15.8.2):

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.

Ad a: Uit het verzoek blijkt dat de oppervlakte van het woonvlak niet wordt vergroot

Ad b: Door de wijziging kan het terrein op een betere manier worden gebruikt.

Ad c: Verderop in deze onderbouwing wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing.

Ad d: Uit deze onderbouwing blijkt dat dit verzoek niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Naast de aanpassing van het woonvlak worden in artikel 15.4.2 voorwaarden beschreven waaronder de oppervlakte van bijgebouwen vergroot mogen worden (afwijkingbevoegdheid). Het gaat hierbij om de volgende voorwaarden:

- de maximale oppervlakte kan worden vergroot met maximaal 50% van de bestaande overschrijding aan bijgebouwen met een absoluut maximum van 200 m²;
- de herbouw is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ad a: Het totaal aan bijgebouwen wordt niet groter dan de maximale 200 m². Dit is met een aanduiding op de verbeelding vastgelegd. Op het perceel is op dit moment 524 m² aan legale bebouwing aanwezig. Dit is een overschrijding van 324 m². 50% terugbouwen zorgt ervoor dat de maximale oppervlakte van 200 m² ook daadwerkelijk bereikt wordt.

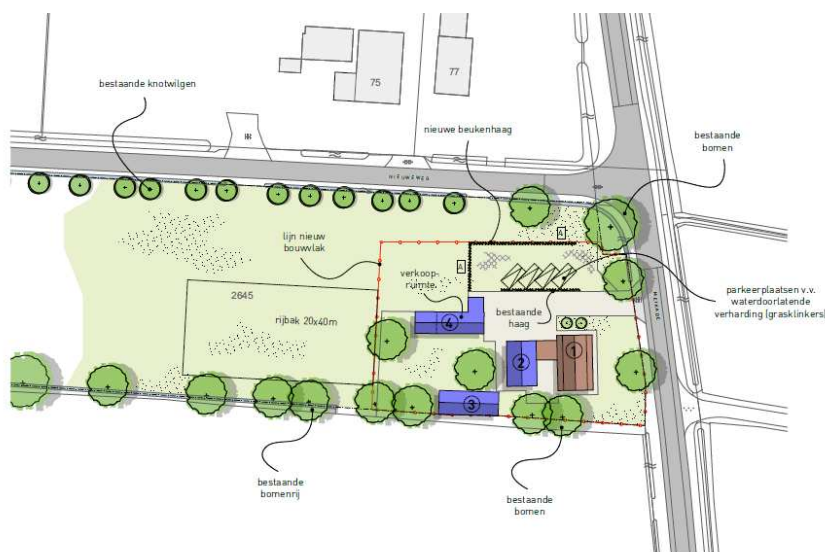
Ad b: Uit onderstaande onderbouwing blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen het voorgestelde plan.

Ad e: Uit onderstaande onderbouwing is te zien op welke wijze het plan landschappelijk is ingepast. Deze landschappelijke inpassing is via een voorwaardelijke verplichting ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Ad f: De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Door de sloop van opstallen en verhardingen wordt het geheel compacter. Het verwijderen van de tweede inrit in combinatie met de aanleg van een groen ingepast (hagen, grasbetonstenen) parkeerterrein dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

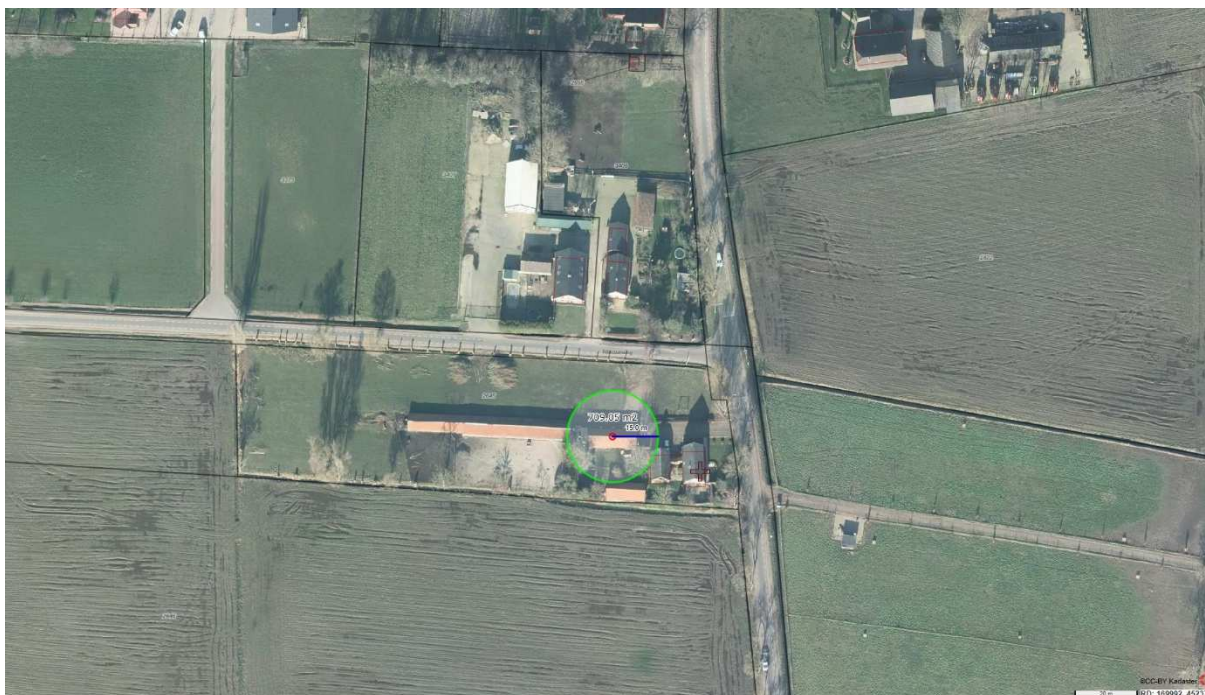


Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Gevraagd wordt de vormwijziging van het bouwvlak bij woonbestemming en een bijgebouw van 200 m², welke met een vergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan gebruikt zal worden als een kleinschalige verkoopruimte voor tweedehands kleding (detailhandel). De SBI-aanduiding daarvan is 047-A. Bijbehorende milieucategorie is 1.

De aan te houden te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is 10 meter. Deze afstand is ruim beschikbaar (zie ook onderstaande afbeelding).



Geur veehouderijen

Met dit plan wordt formeel geen nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. In de vergunningprocedure voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan zal een afweging gemaakt moeten worden over de toelaatbaarheid van de verkoopruimte op het perceel. In de verkoopruimte kunnen namelijk gedurende de openingstijden mensen verblijven (personeel, klanten), waardoor een met wonen te vergelijken verblijfsfunctie ontstaat.

Bij de voorbereiding van een vergunning toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege de activiteit 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.

Er is sprake van een het toevoegen van een nevenactiviteit bij de bestemming 'Wonen'.

Ten noorden van het perceel ligt op het adres Nieuweweg 77 een perceel met de bestemming 'Wonen - Agrarische nevenactiviteit'. Er worden bedrijfsmatig geen dieren gehouden, zodat er in dat opzicht geen hinder te verwachten is. De overige bedrijven liggen op voldoende grote afstand om een goed verblijfsklimaat te garanderen.

Achtergrondbelasting geur

Om te beoordelen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting van geur. De belasting is berekend op de hoekpunten van de verkoopruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de vergunde stalgegevens van de bedrijven in de omgeving.

Resultaten V-stacks berekening achtergrondbelasting

Object	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurbelasting
Beoordelingspunt 1 Verkoopruimte NW	169983	452386	14,64
Beoordelingspunt 2 Verkoopruimte NO	169999	452388	14,32
Beoordelingspunt 3 Verkoopruimte ZO	169999	452379	14,34

Beoordelingspunt 4 Verkoopruimte ZW	169983	452380	14,54
-------------------------------------	--------	--------	-------

In 2002 heeft de GGD een richtlijn Geurhinder opgesteld waarin een tabel is opgenomen met een beoordeling welke milieukwaliteit hoort bij een bepaald percentage geurgehinderden. Eerder al was in een ruim opgezet onderzoek door PRA Odournet onder 2000 respondenten bepaald welke percentage geurgehinderden te verwachten is bij een bepaalde geurbelasting. Deze twee gegevens samen leveren de volgende tabel op:

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ouE/m ³	%	
1 – 3	< 5	Zeer goed
4 – 8	5 – 10	Goed
9 – 13	10 – 15	Redelijk goed
14 – 20	15 – 20	Matig
21 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
29 – 38	25 – 30	Slecht
39 – 50	30 – 35	Zeer slecht
51 – 65	35 – 40	Extreem slecht

tabel: relatie geurbelasting – geurhinder - leefklimaat

De achtergrondbelasting varieert van 14,32 tot 14,64 ouE/m³. Het te verwachten verblijfsklimaat ter plaatse van de verkoopruimte wordt beoordeeld als 'matig'. Met deze waardes vormt achtergrondbelasting van geur geen belemmering voor dit plan.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Om een onbelemmerd gebruik van het dichtbij gelegen perceel Nieuweweg 77 blijvend te garanderen geldt in principe een afstand van 50 meter tussen de verkoopruimte en de rand van het bouwvlak van dit perceel. Deze afstand is niet geheel beschikbaar (32 meter). Omdat echter de woning Nieuweweg 75 op nog kortere afstand is gelegen (i.c. minder dan 5 meter), is deze laatstgenoemde woning al het meest beperkend voor nr. 77. De aanwezigheid van de verkoopruimte geeft derhalve geen extra belemmeringen voor nr. 77.

Hetzelfde geldt voor andere, verderweg gelegen agrarische bestemmingen.

Conclusie

Aan de Meikade 57 is het mogelijk bij de bestemming 'Wonen' een bijgebouw van 200 m² te realiseren waarin met een vergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan een verkoopruimte geëxploiteerd kan worden.

Deze bestemmingswijziging gaat om de uitbreiding van de bestemming Wonen in noordelijke richting om de verharding te legaliseren en de wijziging van gebruik voor inzameling van tweedehands kleding mogelijk te maken of te legaliseren. De agrarische stallen worden gesloopt, maar er is geen sprake van een wijziging naar een meer bodemgevoelige bestemming van dit westelijke terreindeel.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

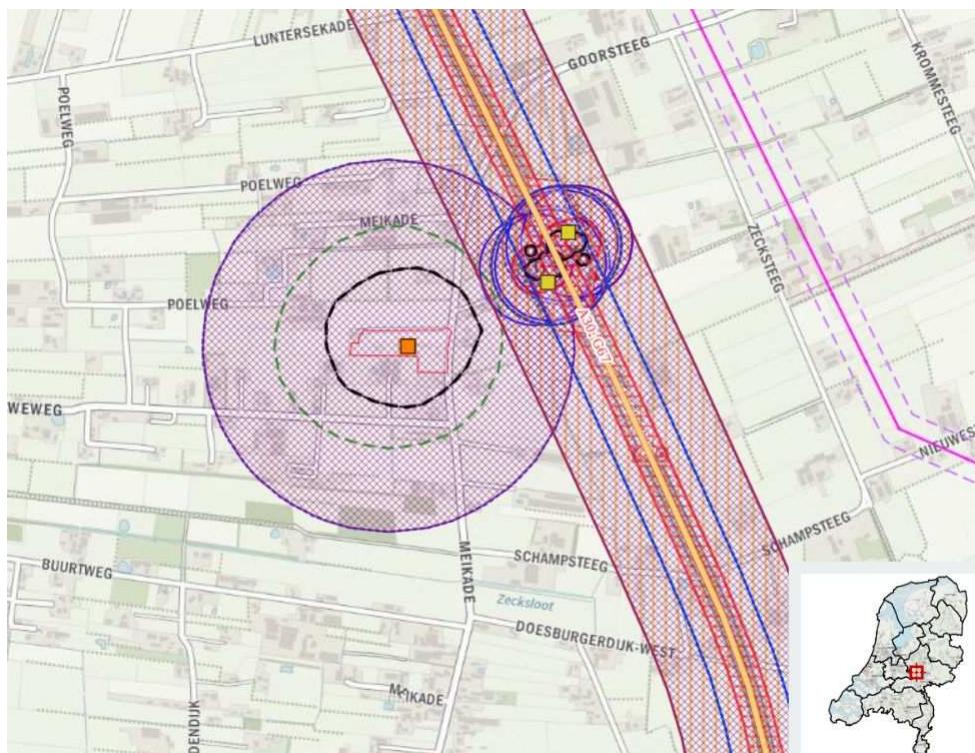
Conclusie

Luchtkwaliteit

Conclusie

Externe veiligheid

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de A30, maar binnen het invloedsgebied van het bedrijf Kavegas B.V aan de Meikade 61 te Ederveen (zie bijgevoegde figuur van de risicokaart). De ontwikkeling ligt echter buiten de plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf. Door de beoogde ontwikkeling neemt het aantal personen niet toe. Het groepsrisico verandert daardoor niet.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan aangezien het aantal personen binnen het plangebied niet wordt gewijzigd en daarmee er geen sprake is van een wijziging van het groepsrisico.

Verkeer

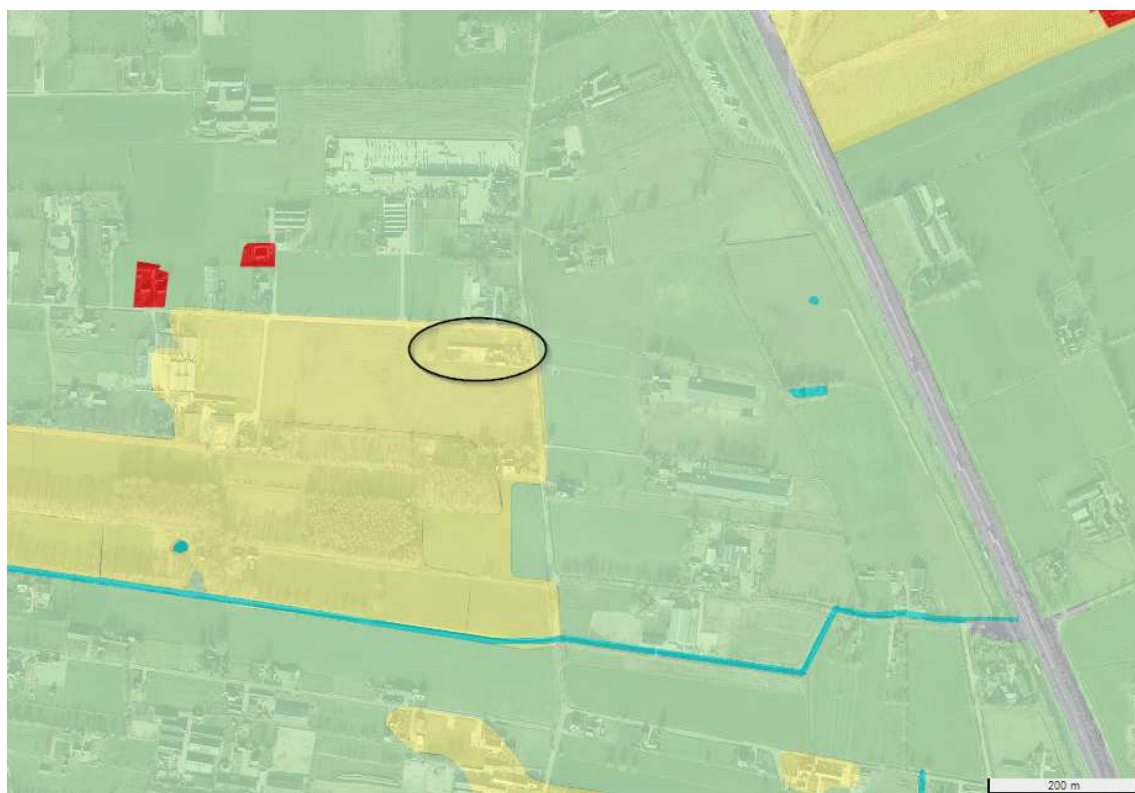
Het plan zorgt niet voor een extra verkeersaantrekkende werking. De bestemming verandert namelijk niet.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de geplande ontwikkeling. 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. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- | | |
|---|---|
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst) |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis |

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

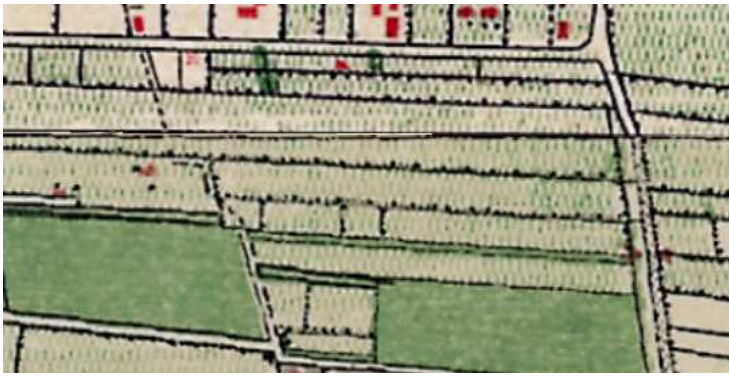
In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern van Ederveen. Dit veenontginningsdorp behoorde van oudsher tot de marken van Ede, die de grond in hun bezit hadden. In 1790 maakten de Doesburger- en Eder Achterveners zich daaruit los en vormden een nieuwe onafhankelijke buurschap: Doesburger Achterveen of Heerenveensche ('t Ederveensche) Buurt. Vanuit de Hoofdweg - die tussen sloten op een hogere zandrug lag - werd het omliggende veen ontgonnen en het land opstrekkend verkaveld in oost-westelijke richting. Door het afsteken van turf vanuit evenwijdig uitgegraven sloten ontstonden lange rechthoekige percelen loodrecht op de weg.

Onderstaand fragmenten van de Chromotopografische kaart laten zien dat de gronden binnen het plangebied destijds in gebruik waren als weiland. De Meikade is verkaveld in de smalle lange rechthoekige, zo kenmerkende percelen.



Fragmenten Chromotopografische kaart 1872 en 1908 – waarbij pas begin twintigste eeuw de bebouwing vermeld staat (bron: www.topotijdreis.nl)

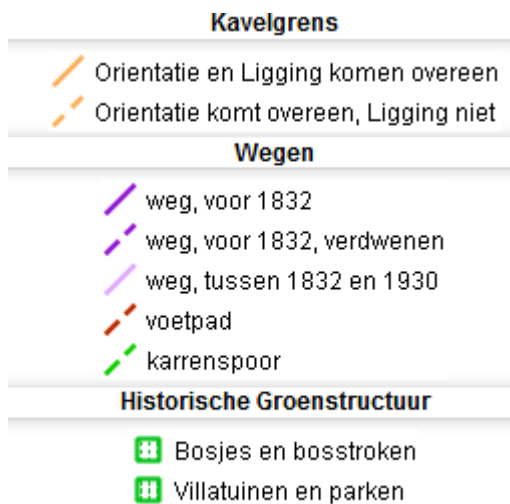
Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een oude kavelgrens, aangeduid met de oranje perceelsgrens, de historische weg voor 1832. Dit is de Meikade, aangegeven in het paars. De Nieuweweg ten noorden van de Meikade 57 is een weg, ontstaan tussen 1832 en 1930. Deze is aangeduid in het lichtpaars op het kaartfragment.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede



Legenda deelkaart Cultuurhistorische Waardenkaart (geo.ede.nl)

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Meikade 57 Ederveen heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden en conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Het betreft een legalisatie van verkoopruimte, vergroten van paardenbak en weghalen van schuur. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is op 21 maart 2020 een veldbezoek uitgevoerd om de ingreep te toetsen aan de Wet natuurbescherming. Uit de quickscan ecologie is gebleken dat als gevolg van de ingreep geen beschermde functies van de Wet natuurbescherming aangetast worden mits rekening gehouden wordt met de zorgplicht. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de zorgplicht moet zorgvuldig gehandeld worden en moeten aanwezige dieren de gelegenheid krijgen om te vluchten. Voor amfibieën zullen vorstvrije structuren als stenenstapels en dichte struvelen verwijderd moeten worden buiten de overwinteringsperiode (oktober - april). Ten aanzien van vleermuizen zal het plangebied bij voorkeur niet verlicht mogen worden en alleen wanneer dit echt noodzakelijk is, zal voor vleermuisvriendelijke verlichting gekozen moeten worden. Ten aanzien van algemene broedvogels zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen opgestart moeten worden, dat is in de periode half augustus tot half maart. Wanneer de werkzaamheden toch in het broedseizoen opgestart worden zal voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie door een ter zake kundige uitgevoerd moeten worden.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets is daarom niet noodzakelijk.

Stikstof

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van een houten schuur. Gezien er sprake is van een grote afstand (3,3 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de sloopwerkzaamheden zeer beperkt blijven en in de gebruiksfase geen sprake is van een toename in

stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone. Aangezien het GNN in Gelderland een louter planologische bescherming geniet zijn aanvullende maatregelen ten aanzien van het GNN en GO niet noodzakelijk. De bestemming van het GNN wordt immers niet veranderd als gevolg van de ingreep.

Programma Biodiversiteit

In het kader van het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit moeten aanwezige groene structuren zoveel mogelijk ingepast en waar nodig worden aangesterkt. Alle groene elementen blijven behouden waardoor de aanwezige schuilmogelijkheden en voedselbronnen voor de lokale fauna behouden blijven. Aanvullen hierop wordt een beukenhaag aangeplant om meer groene elementen toe te voegen.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

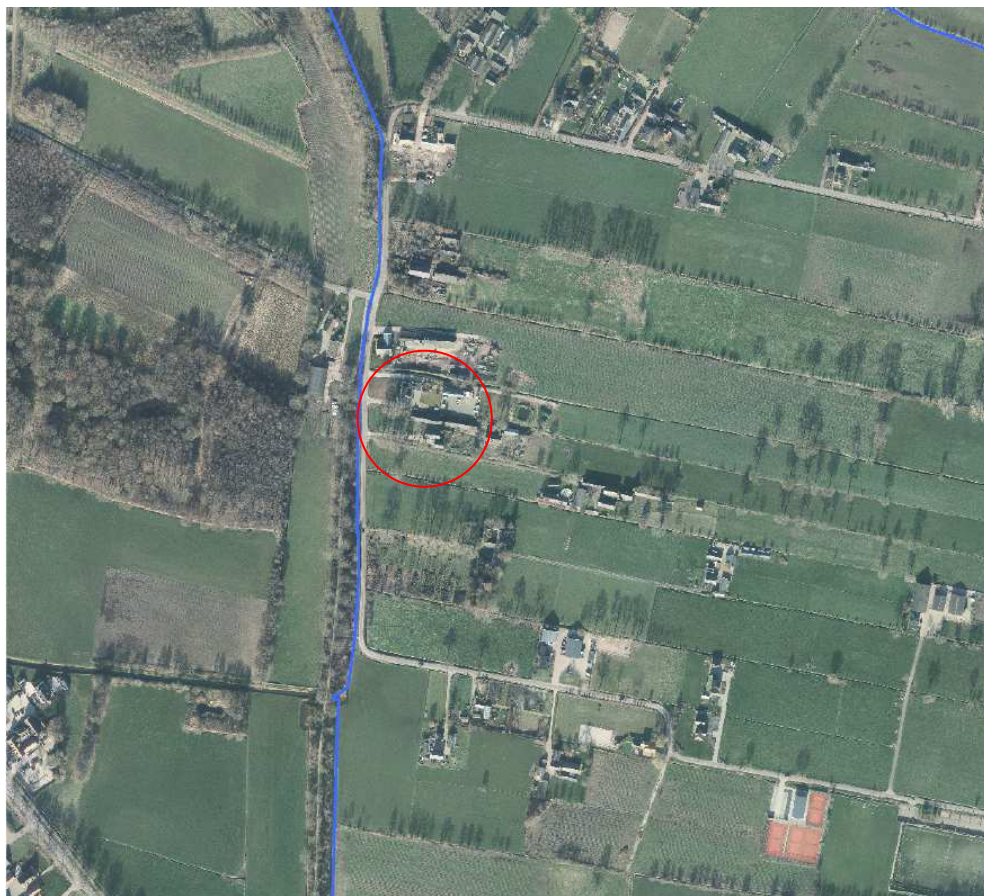
Water

Met de sloop van de bedrijfsbebouwing neemt het verharde oppervlak op het perceel af. Dit is positief voor het aspect water. Hemelwater kan weer daar waar het valt in de bodem infiltreren. De herbestemming vormt daarom geen belemmeringen voor het aspect water.

4.10. Ederveen, Munnikeweg 6

Huidige situatie

Het perceel Munnikeweg 6 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 2576.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening 2019, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013' heeft het perceel de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

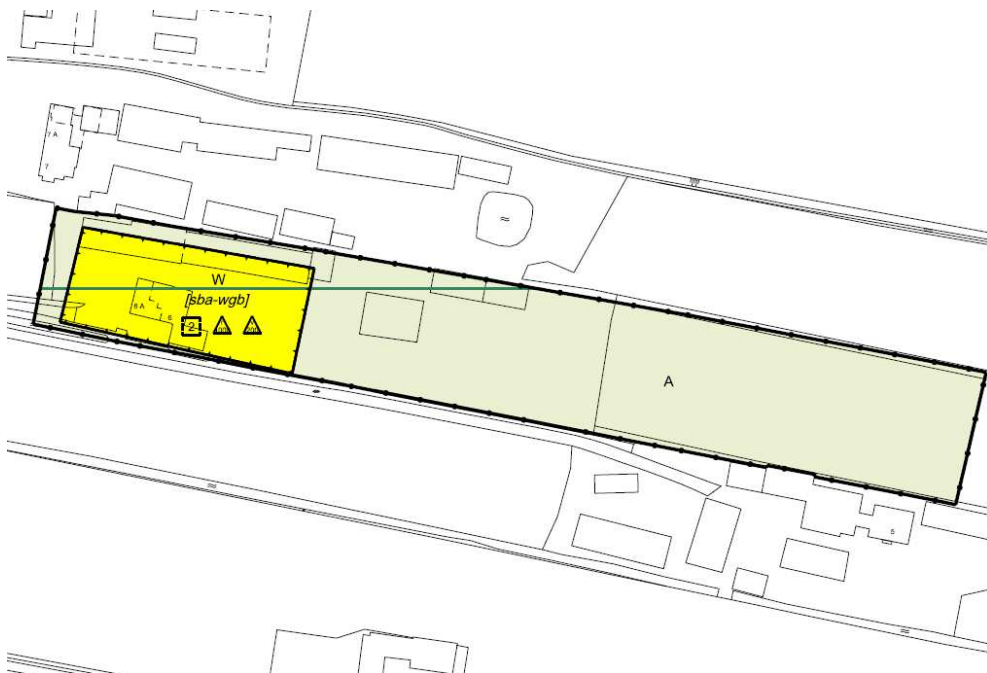


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming conform het regionale functieveranderingsbeleid. Hierbij worden de agrarische opstallen gesloopt en blijft, naast de voormalige (bedrijfs)woongebouw in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik behouden.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming wonen. Hierbij wordt een woongebouw van 1000 m³ bestemd. Er wordt daarnaast 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik mogelijk gemaakt.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Gemeentelijk Beleid

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de bedrijfswoning). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor andere ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio.

In dit geval wordt er in totaal 1055 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Deze meters zijn niet allemaal te gebruiken als compenserende sloopmeters. Van deze oppervlakte wordt standaard 150 m² in mindering gebracht, omdat deze oppervlakte weer (vergunningsvrij of middels een afwijkingsprocedure) herbouwd mag worden als bijgebouwen bij het woongebouw. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er dus in totaal 905 m² aan inzetbare sloopmeters. Daarvan wordt een deel ter plaatse ingezet voor een uitbreiding van de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot 200 m² (100 m² sloopcompensatie). Er resteert dan dus nog (1055-150-100=) **805 m²** aan sloopmeters om elders in de Regio in te zetten.

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woongebouw toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatie-mogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

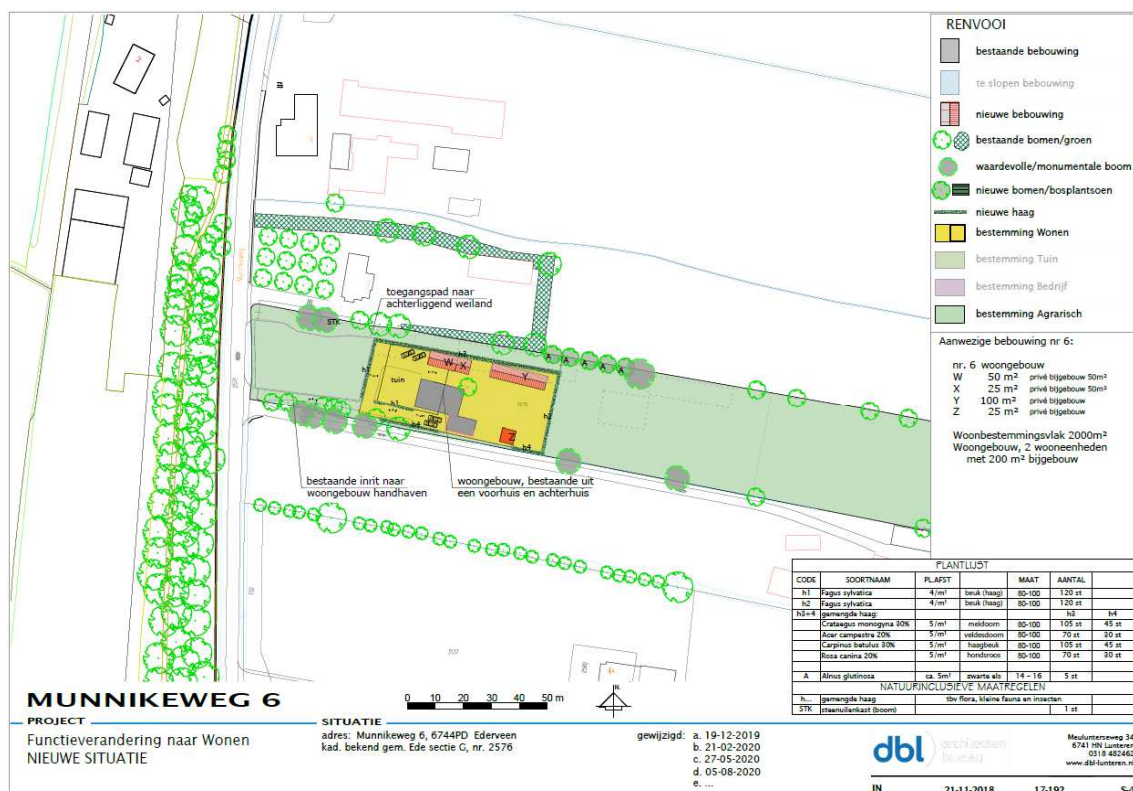
Vergroten oppervlak bijgebouw

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 f;
- c. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt (B);
- d. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting (B) 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.

Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap



Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontgingenlandschap en is reeds goed ingepast. Naast de inpassing van bestaande landschappelijke elementen draagt een gedeelde inrit, een haag rondom het bouwvlak en een rij elzen op de noordelijke perceelsgrens bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Milieuzonering is akkoord voor dit plan. Door de functiewisseling naar wonen veranderd het beschermingsniveau van de woningen niet (voormalige dienstwoning bij een veehouderij houdt op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen dezelfde bescherming als een veehouderijwoning). Omliggende bedrijven worden daardoor niet extra belemmerd.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse zal door het saneren van de veehouderij verbeteren.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbestdaken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in juni 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zink, PAK en minerale olie aanwezig zijn.
- in de ondergrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aanwezig is.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan arseen, barium en chroom aanwezig zijn.
- ter plaatse van de voormalige bovengrondse tanks plaatselijk een lichte verontreiniging aan minerale olie aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij

het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaai)

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 verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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.

Verkeer

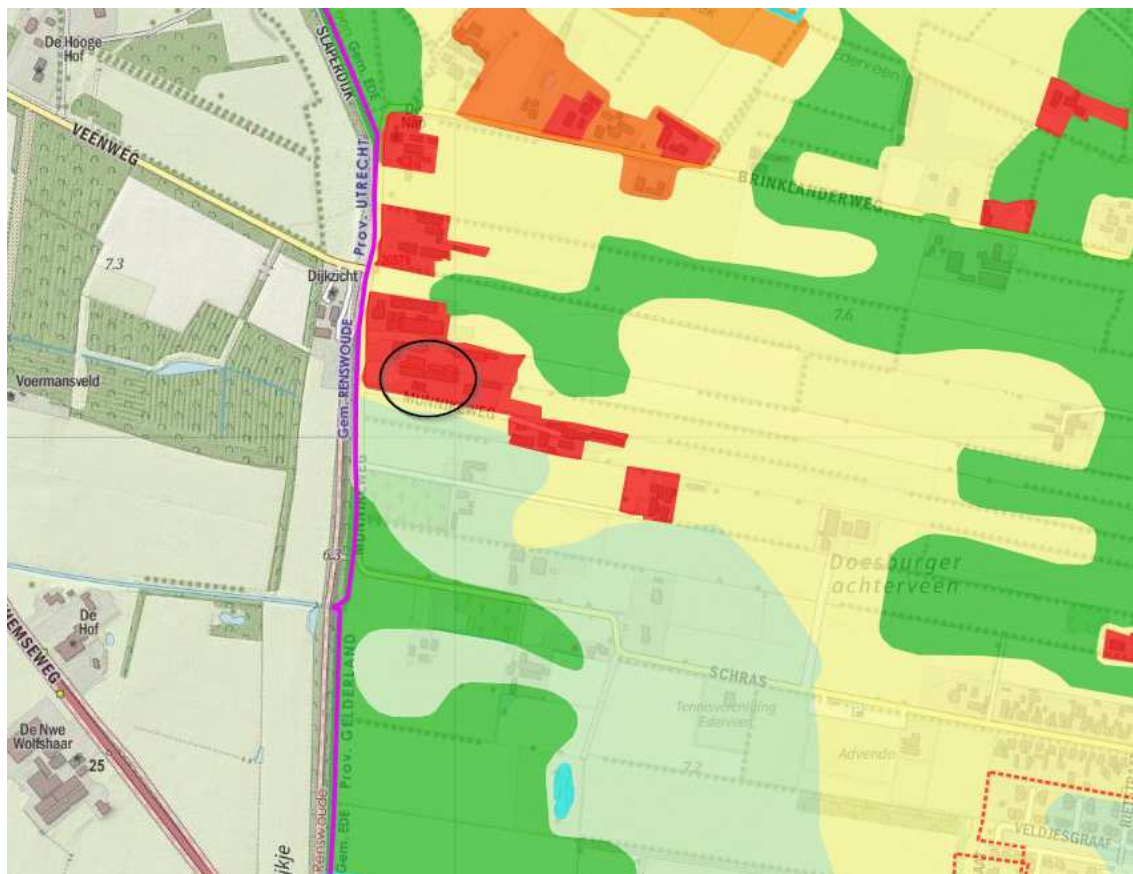
Het plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat het plangebied een historische erflocatie betreft. De omliggende gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoge is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied (binnen de gemeente Ede) bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: Plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de nieuwbouw van bijgebouwen. 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. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle zone 2 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de noord- westzijde van de dorpskern Ederveen. Dit veenontginningsdorp behoorde tot de marken van Ede die de grond in hun bezit hadden. In 1790 maakten de Doesburger- en Eder Achterveners zich daaruit los en vormden een nieuwe onafhankelijke buurschap: Doesburger Achterveen of Heerenveensche ('t Ederveensche) Buurt. Onderstaand fragment van de Chromotopografische kaart uit 1872 laat zien dat het gebied ten zuiden van de Brinklanderweg, de huidige Brinklanderweg, vanouds een regelmatige perceelstructuur had en de meeste percelen in gebruik waren als akker. De Hoofdweg, gelegen ten oosten van de Munnikeweg - lag tussen sloten en op een hogere dekzandrug. Vanuit hier werd het omliggende veen ontgonnen en het land opstrekkend verkaveld. Door het afsteken van turf vanuit evenwijdig uitgegraven sloten ontstonden lange rechthoekige percelen loodrecht op de weg.

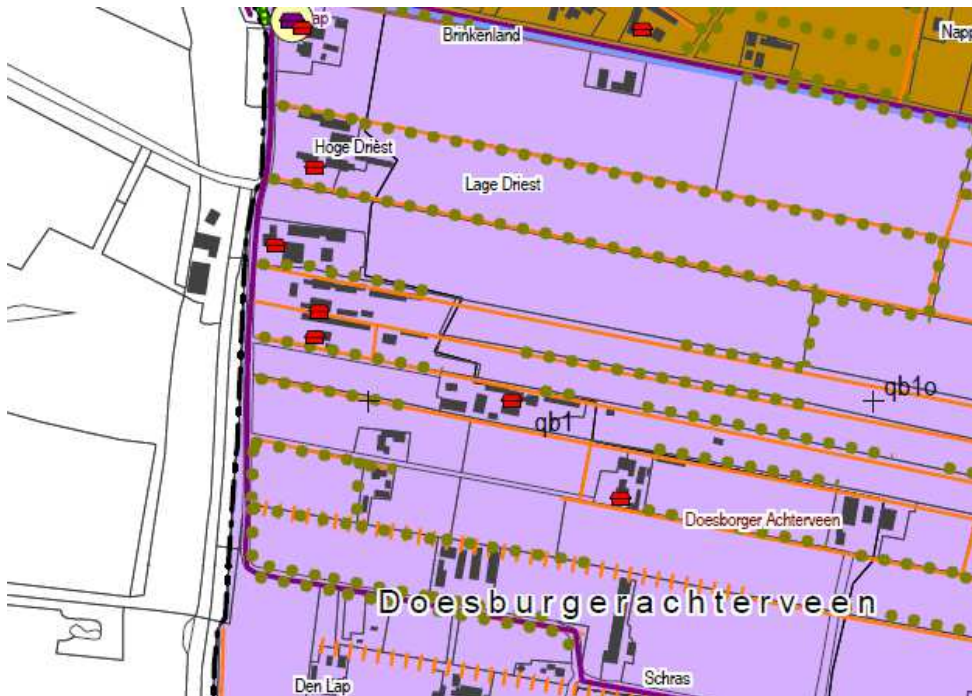


Fragment Chromotopografische kaart 1872 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een oude kavelgrens, aangeduid met de oranje perceelsgrenzen, de historische weg voor 1832. Dit is de Munnikeweg, aangegeven in het paars. Tenslotte is er de historische groenstructuur langs de zuidzijde van het perceel.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De evenwijdige lopende sloten, singels, lanen, wegen en zandpaden markeren nog steeds deze overheersende oost-west richting in het landschap.

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Munnikeweg 6 te Ederveen heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Dit bestemmingsplan betreft een functiewisseling van agrarisch naar woonbestemming waarbij enkele agrarische opstallen worden gesloopt. Voor de Munnikeweg 6 te Ederveen geldt Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 waarbij ontwikkelingen een kans bieden om de kwaliteit te verbeteren. Er is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan ingediend met een goede erfopzet. Vanuit cultuurhistorie zijn dan ook geen bezwaren op deze planvorming.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Ruimte voor Advies is op 17 februari 2020 een quickscan ecologie op de locatie uitgevoerd. De voorgenomen ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde functies uit de Wet natuurbescherming. Wel

dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels, zoogdieren en foeragerende vleermuizen. Zo dienen de werkzaamheden overdag plaats te vinden en alleen wanneer verlichting echt noodzakelijk is dient vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt te worden. De aanwezige dieren die tijdens werkzaamheden worden gevonden, moeten de gelegenheid krijgen om te vluchten. Ten aanzien van algemene broedvogels dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden (half maart - half augustus) of de locatie dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake kundige op aanwezigheid van broedende vogels.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Natura 2000-gebied de Veluwe (HR-gebied) ligt op minimaal 4800 meter in oostelijke richting. Natura 2000-gebied Het Binnenveld ligt op minimaal 5300 meter afstand van de locatie. Het perceel heeft geen landschappelijke binding met de Natura 2000-gebieden. Gezien de aard en schaal van het project en de ligging op ruim 4800 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn directe negatieve effecten door sloop- en bouwwerkzaamheden op aangewezen soorten van nabijgelegen Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Stikstof

Tijdens de sloopfase is er sprake van een tijdelijke, beperkte toename van stikstofuitstoot door inzet van mobiele werktuigen en verkeersbewegingen van uitvoerend personeel. In de gebruiksfase is een beperkte toename van stikstofuitstoot mogelijk door de tweede woning. Deze wordt veroorzaakt door een toename van een aantal verkeersbewegingen per etmaal en mogelijk een toename van uitstoot door het stoken van de woning. Het gaat zowel in de aanleg- (of sloop-)fase als de gebruiksfase om een toename die niet zal leiden tot een toename van stikstofdepositie > 0,005 mol/hectare/jaar op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden wanneer dit berekend wordt in AERIUS Calculator. Significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die vallen onder het onderdeel houtopstanden.

GNN en GO

De onderzoekslocatie ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. De kortste afstand tot het GNN bedraagt ruim 600 meter. In de het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone is het ruimtelijke beleid gericht op behoud en ontwikkeling van kernkwaliteiten. Gezien de aard en schaal van de voorgenomen ontwikkelingen in relatie tot de afstand is een negatief extern effect op kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van GNN en GO uitgesloten.

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen ter behoud en versterking van de biodiversiteit. Zo worden inheemse bomen aangeplant als beuk, meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn, meidoorn, zwarte els en hondsroos. Tevens wordt een gevarieerde haag geplant ten behoeve van kleine fauna en insecten en wordt een steenuilenkast geplaatst.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Ten westen van het perceel, aan de overzijde van de weg, ligt een B-watergang. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De watergangen vormen geen belemmering voor de functiewijziging, sloop van opstallen en nieuwbouw van bijgebouwen.



Figuur B-watergang (groen) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan, indien dit vrijkomt, ook op de drukriolering afvoeren.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.11. Ederveen, Nieuweweg 56, 56a

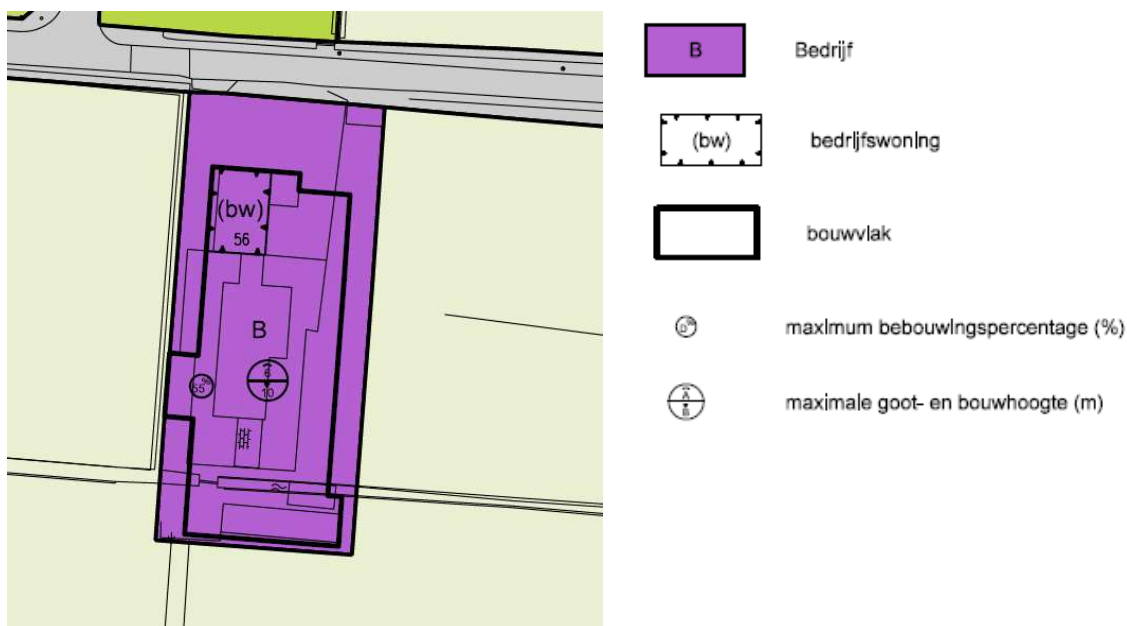
Huidige situatie

Het perceel Nieuweweg 56, 56a, te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie H, nummers 2623 en 2624.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Ederveen' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is er één bedrijfswoning toegestaan.

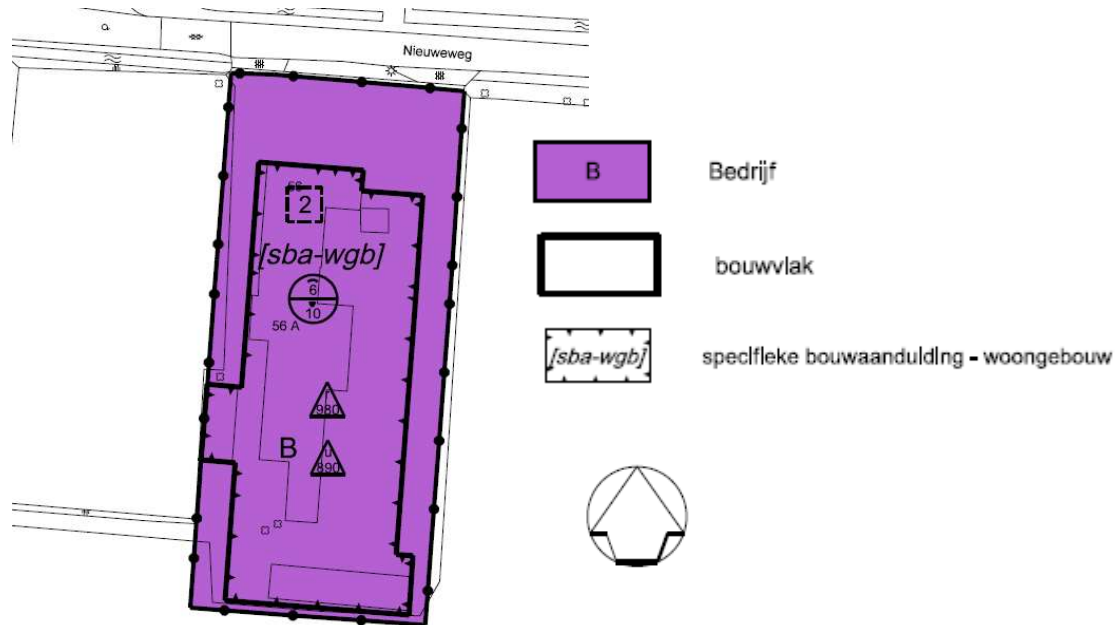


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft de legalisatie van een gesplitste bedrijfswoning (woongebouw). Volgens het geldende bestemmingsplan is er één bedrijfswoning toegestaan. Gebleken is dat deze woning al vóór 1991 in twee volledig zelfstandige wooneenheden is gesplitst die tot op heden onafgebroken bewoond zijn geweest. Aangezien hiertegen door de gemeente nooit handhavend is opgetreden valt deze woonruimte onder de beschermende werking van het overgangsrecht. Daarom

wordt deze gesplitste bedrijfswoning positief bestemd als 'woongebouw'. De inhoud van dit woongebouw wordt vastgelegd op 660 m³. Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.



fragment van de verbeelding bij het 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, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Beleid

Provinciaal beleid

Glastuinbouw

Het perceel is gelegen in het gebied waar een verbod geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het voorliggende verzoek voorziet hier ook niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

4.12. Harskamp, Kraatsweg 74

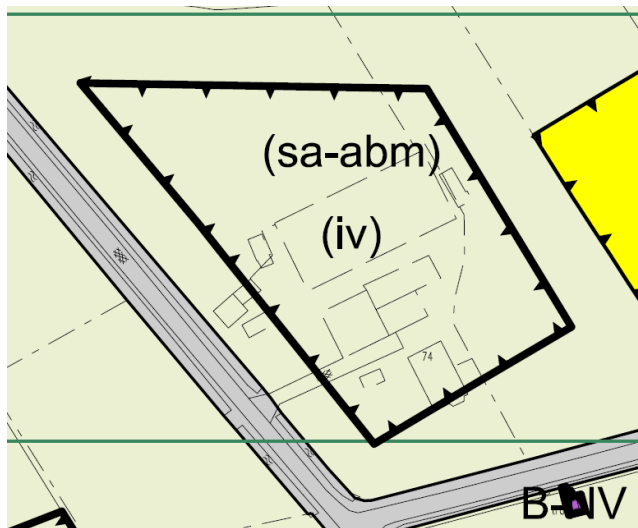
Huidige situatie

Het perceel Kraatsweg 74 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummer 2355.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

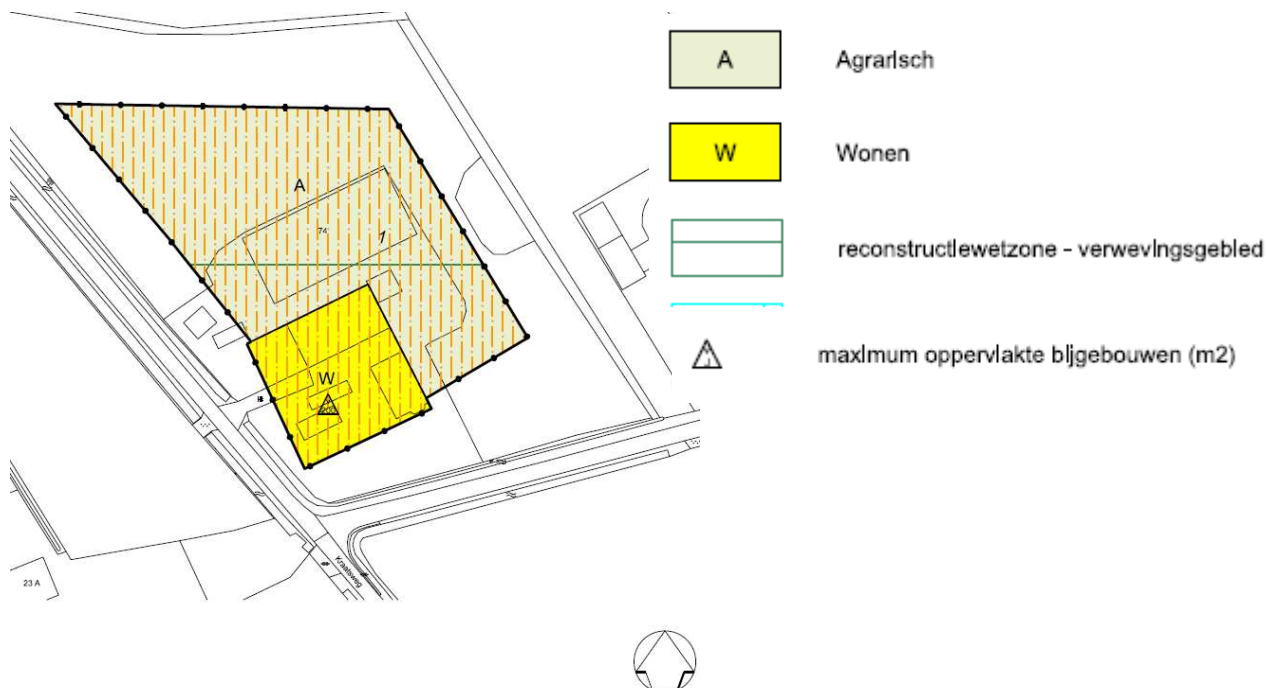


A	Agrarisch
(sa-abm)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot
(iv)	Intensieve veehouderij
	reconstructiewetzone - verwevingsgebied

fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het omvormen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Daarbij is de wens om 200 m² aan bijgebouwen te bestemming. Feitelijk blijft een oppervlakte van 253 m² staan. Alles boven de 200 m² wordt geplaatst onder het overgangsrecht. Wanneer ook deze bestaande schuur gesloopt gaat worden, kan maximaal 200 m² worden teruggebouwd.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Provinciaal beleid

Plussenbeleid

Op basis van het provinciale beleid ligt het perceel in het zogenaamde Plussenbeleid. Dit beleid is van toepassing op de uitbreiding van niet grondgebonden agrarische bedrijven. Hiervan is geen sprake. Het gaat in dit verzoek om de omvorming van agrarisch naar wonen. Hierdoor is er geen strijdigheid met het Plussenbeleid.

Glastuinbouw

Het perceel is gelegen in het gebied waar een verbod geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het voorliggende verzoek voorziet hier ook niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

Gemeentelijk Beleid

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de bedrijfswoning). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor andere ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio.

In dit geval wordt er in totaal 1005 m² aan legale overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Deze meters zijn niet allemaal te gebruiken als compenserende sloopmeters. Van deze oppervlakte wordt standaard 150 m² in mindering gebracht, omdat deze oppervlakte weer (vergunningsvrij of middels een afwijkingsprocedure) herbouwd mag worden als bijgebouwen bij de woning. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er dus in totaal 855 m² aan inzetbare sloopmeters. Daarvan wordt een deel ter

plaatse ingezet voor een uitbreiding van de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot 200 m² (100 m² sloopcompensatie). Er resteert dan dus nog (1005-150-100=) 755 m² aan sloopmeters om elders in de Regio in te zetten.

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatie-mogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

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 f;
- c. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt (B);
- d. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting (B) 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.

Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt de aanleg van een drie meter brede kruidenberm langs de beek bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Door de functieverandering van agrarisch naar wonen verandert de bescherming tegen geurhinder van de bestaande dienstwoning niet. Een woning die voorheen behoorde tot een veehouderij geniet onder de Wet geurhinder en veehouderijen en onder het Activiteitenbesluit namelijk dezelfde bescherming als een woning die behoort tot een veehouderij.

De omliggende veehouderijen worden door de functieverandering dus niet extra belemmerd.

Ook verandert de geurbelasting en daarmee het woon- en leefklimaat van de woning uitsluitend in positieve zin, omdat de eigen stallen verdwijnen.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbestdaken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in mei 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, lood, PCB, PAK, en minerale olie aanwezig zijn en een matig verhoogd gehalte aan zink.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en chroom aanwezig zijn.\
- ter plaatse van de voormalige olietank een lichte olieverontreiniging in de bovengrond aanwezig is.
- de bodem plaatselijk sterk is verontreinigd met asbest bij de drupzone van één van de schuren met asbestdaken.

De sterke asbestverontreiniging in de bodem dient te worden gesaneerd om de locatie blijvend geschikt te maken voor een woonbestemming. Er wordt een BUS-melding ingediend bij de Provincie Gelderland om deze bodemsanering uit te voeren. Na afronding van de bodemsanering wordt een evaluatie ter goedkeuring ingediend. Met de instemming met deze evaluatie door of namens de Provincie Gelderland zal de bodem voldoende geschikt zijn voor een woonbestemming.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaai)

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.

Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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.

Verkeer

De voorgestelde ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking of parkeerbehoefte.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: Het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het slopen van enkele opstallen. 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 3

"Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied."



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De naam Harskamp is een samenvoeging van 'Hars' en 'kamp'. De naam werd in 1333 gespeld als 'Hoerscampe', een goede eeuw later als 'Harscamp'. Een kamp is een stuk omheinde grond dat in bezit is van een enkele persoon, in tegenstelling tot een enk of eng. De latere betekenis werd algemener: veld, akker.

Harskamp heeft zich als een lang lint op de landschappelijke overgangszone van hoog en droog naar nat en lager gelegen gebied ontwikkeld. De Kraatsweg 80 kenmerkt zich als een jonge vochtige landbouwontginning. Dat is goed zichtbaar op de chromotopografische kaart uit van voor 1900 waar het nog niet ontgonnen is.



Fragment Chromotopografische kaart 1899 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)



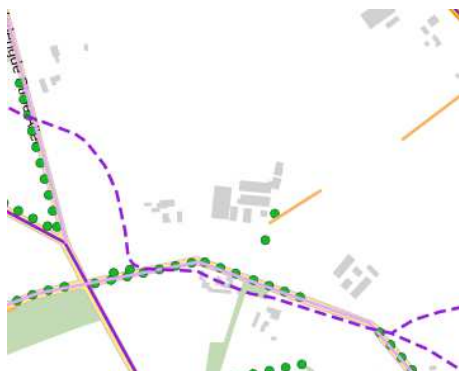
Fragmenten Chromotopografische kaart 1925 en 1965 (bron: www.topotijdreis.nl)

Op de afbeelding uit 1925 is goed te zien dat er nog geen bebouwing was. De rechtlijnige ontginningsstructuur van dit perceel van destijds is overigens nog steeds herkenbaar.

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Enkel de weg uit 1832 die oorspronkelijk wat meer een kronkelend verloop gehad, is zichtbaar als gestreepte paarse lijn.



Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor
Bomenrij	
	Bomenrij

Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Kraatsweg 74 Harskamp heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een functiewisseling van agrarisch naar woonbestemming. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen bezwaren op deze planvorming.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door FLORA & FAUNA Solutions is in mei 2020 in het plangebied een quickscan ecologie uitgevoerd. Het veldbezoek is afgelegd op 15 mei 2020. Jaarrond beschermde functies bleken niet aanwezig in het plangebied. Wel moet rekening gehouden worden met algemene broedvogels en de zorgplicht gedurende de werkzaamheden. Er zijn nestplaatsen waargenomen binnen de projectlocatie. De werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen (half maart t/m half augustus) uitgevoerd te worden. Indien men wil handelen binnen het broedseizoen, dient een deskundige de projectlocatie te schouwen voorafgaand aan de werkzaamheden op aanwezigheid actieve broedplaatsen binnen broedseizoen. Ten aanzien van de zorgplicht dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. De aanwezigheid van struikgewas en rommelige hoeken binnen de projectlocatie maakt het mogelijk dat incidenteel kleine grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn binnen het werkgebied. Om negatieve effecten aan deze soorten te voorkomen dienen er maatregelen gehandhaafd te worden. De aanwezige dieren moeten de mogelijkheid krijgen om te vluchten. Hiervoor dient in één richting gewerkt te worden zodat aanwezige dieren naar een veilige zone kunnen vluchten.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Veluwe, is gelegen op een afstand van 0,68 kilometer van het gebied. Mogelijk brengen de voorgenomen sloopwerkzaamheden een beperkte hoeveelheid stikstof uitstoot met zich mee. Echter wordt het agrarische bedrijf, het houden van vee, opgeheven. Per saldo zal er daarom geen sprake zijn van een verhoging van stikstofdepositie.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Harskamp. Er worden geen bomen gekapt binnen de voorgenomen ontwikkeling.

GNN en GO

Binnen de provincie Gelderland worden de NNN (Nederlandse Natuur Netwerken) GNN genoemd (Gelderlandse Natuur Netwerken). De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen dat aangewezen is als GNN-gebied. Het meest nabij gelegen GNN-gebied ligt op ruim 0,7 km afstand van de projectlocatie. De onderzoekslocatie is tevens niet gelegen binnen de grenzen dat aangewezen is als GO. Het meest nabij gelegen gebied ligt op ruim 0,6 km afstand van de projectlocatie. Omdat deze gebieden planologisch beschermd zijn en de functie van deze gebieden niet veranderd, zijn vervolgstappen niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Langs de beek wordt een kruidenberm van 3 meter gerealiseerd. Hierdoor is er sprake van een positieve bijdrage aan de biodiversiteit. In de kruidenberm kan zich flora ontwikkelen waar de lokale fauna gebruik van kan maken om te foerageren of om in te schuilen. Hiermee is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoezone.

Rondom het perceel liggen meerdere C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Ten westen van het perceel ligt een A-watergang met beschermingszone. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.



Figuur A-watergang (blauw, met beschermingszone) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

GROEN

Plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de gemeentelijke groenstructuur en heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop. Ook staan er geen monumentale of waardevolle bomen binnen het plangebied.

Conclusie

Vanuit groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.13. Harskamp, Kraatsweg 80

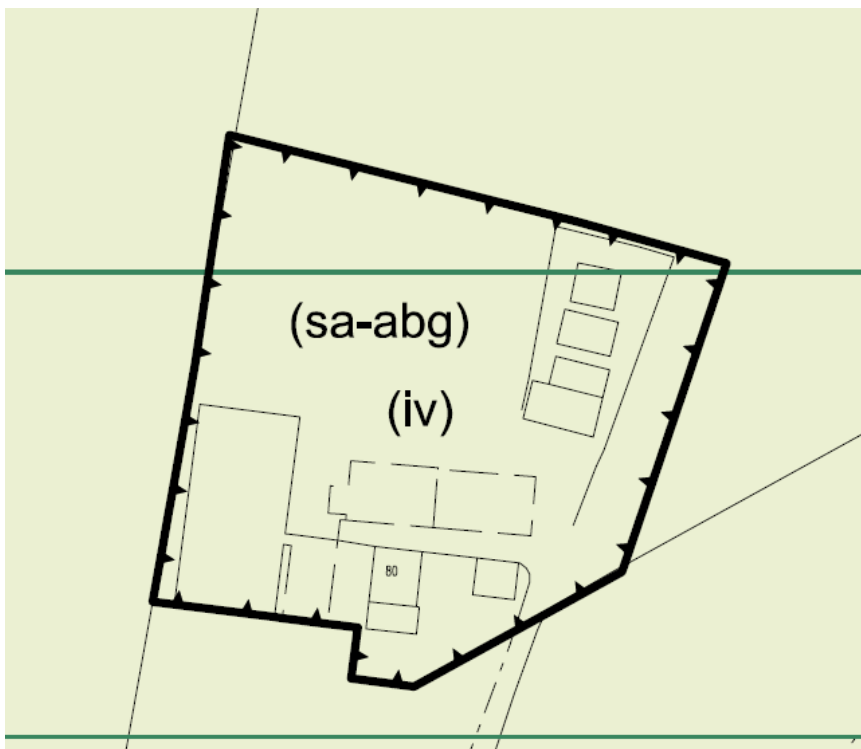
Huidige situatie

Het perceel Kraatsweg 80 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummer 3334 en 2475.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiele herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014, 1^e ronde' heeft het perceel de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming conform het regionale functieveranderingsbeleid. Hierbij worden de agrarische opstallen gesloopt en blijft, naast de voormalige (bedrijfs)woongebouw, twee bijgebouwen van in totaal 188 m² behouden.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming wonen. Hierbij wordt een woongebouw van 910 m³ bestemd. Er wordt daarnaast 188 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik mogelijk gemaakt.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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 de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de bedrijfswoning). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor andere ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio.

In dit geval wordt er in totaal 2397 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Deze meters zijn niet allemaal te gebruiken als compenserende sloopmeters. Van deze oppervlakte wordt standaard 150 m² in mindering gebracht, omdat deze oppervlakte weer (vergunningsvrij of middels een afwijkingsprocedure) herbouwd mag worden als bijgebouwen bij het woongebouw. Daarnaast wordt voor de overgebleven oppervlakte tussen de 1000 en 2000 m² een korting van 25% en boven de 2000

m² een korting van 50% toegepast. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er dus in totaal 1874 m² aan inzetbare sloopmeters. Daarvan wordt een deel ter plaatse ingezet voor een uitbreiding van de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot 188 m² (76 m² sloopcompensatie). Er resteert dan dus nog (1874-76) 1798 m² aan sloopmeters om elders in de Regio in te zetten.

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatie-mogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

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:

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

Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het aanvullen van de bomenrij langs de inrit, een rij eiken achter op het erf en enkele verspreide bomen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Dit plan betreft een functiewisseling van agrarisch naar wonen. Er wordt een agrarische bestemming opgeheven en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De aanwezige dienstwoning krijgt een reguliere woonbestemming.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- er moet ter plaatse een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd zijn en
- de omliggende bedrijven mogen vanwege het plan geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Het huidige bedrijfsperceel ligt noordelijk van de dorpskern Harskamp. Ten oosten van het bedrijf ligt het natuurgebied Veluwe op een afstand van ongeveer 725 meter.



Geur veehouderijen

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, maar krijgt de bestaande dienstwoning bij het bedrijf een reguliere woonbestemming.

De te handhaven bedrijfswoning valt 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 en de gevels van de woning. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald, zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Vanwege de voldoende ruime afstand tot andere veehouderijen is een verdere beoordeling van de achtergrondbelasting geur niet nodig.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Door de afstand tot omliggende veehouderijen én doordat de het beschermingsniveau van een dienstwoning die tot een veehouderij behoorde hetzelfde blijft als de bescherming van een woning die tot een veehouderij behoort zullen door de functieverandering geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

Aan de Kraatsweg 80 in Harskamp is het mogelijk de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbestdaken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in februari en maart 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond en ondergrond plaatselijk licht verhoogde PAK-gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, chroom en koper aanwezig zijn.
- ter plaatse van de voormalige olietank geen verontreiniging aanwezig is.

- de bodem plaatselijk sterk is verontreinigd met asbest bij de drupzone van een van de schuren met asbestdaken

Conclusie

Voorwaarden:

De sterke asbestverontreiniging in de bodem dient te worden gesaneerd om de locatie blijvend geschikt te maken voor een woonbestemming. Er wordt een BUS-melding ingediend bij de Provincie Gelderland om deze bodemsanering uit te voeren. Na afronding van de bodemsanering wordt een evaluatie ter goedkeuring ingediend. Met de instemming met deze evaluatie door of namens de Provincie Gelderland zal de bodem voldoende geschikt zijn voor een woonbestemming.

Er is geen spoedeisendheid in het asbestonderzoek opgenomen. Het is dus niet bekend of er sprake is van een spoedeisend geval. Het is daarom niet nodig de procedure stil te leggen, maar er wordt wel een voorwaarde gesteld: Voordat de sloop en nieuwbouw uitgevoerd worden moet de BUS-sanering uitgevoerd zijn.

Verder zijn er geen belemmeringen voor de aanpassing van het bouwvlak, sloop bestaande agrarische bebouwing en bestemmingsplanwijziging.

Luchtkwaliteit

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

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

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 plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis. In het huidige bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: Plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van het plan. 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de middellange integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

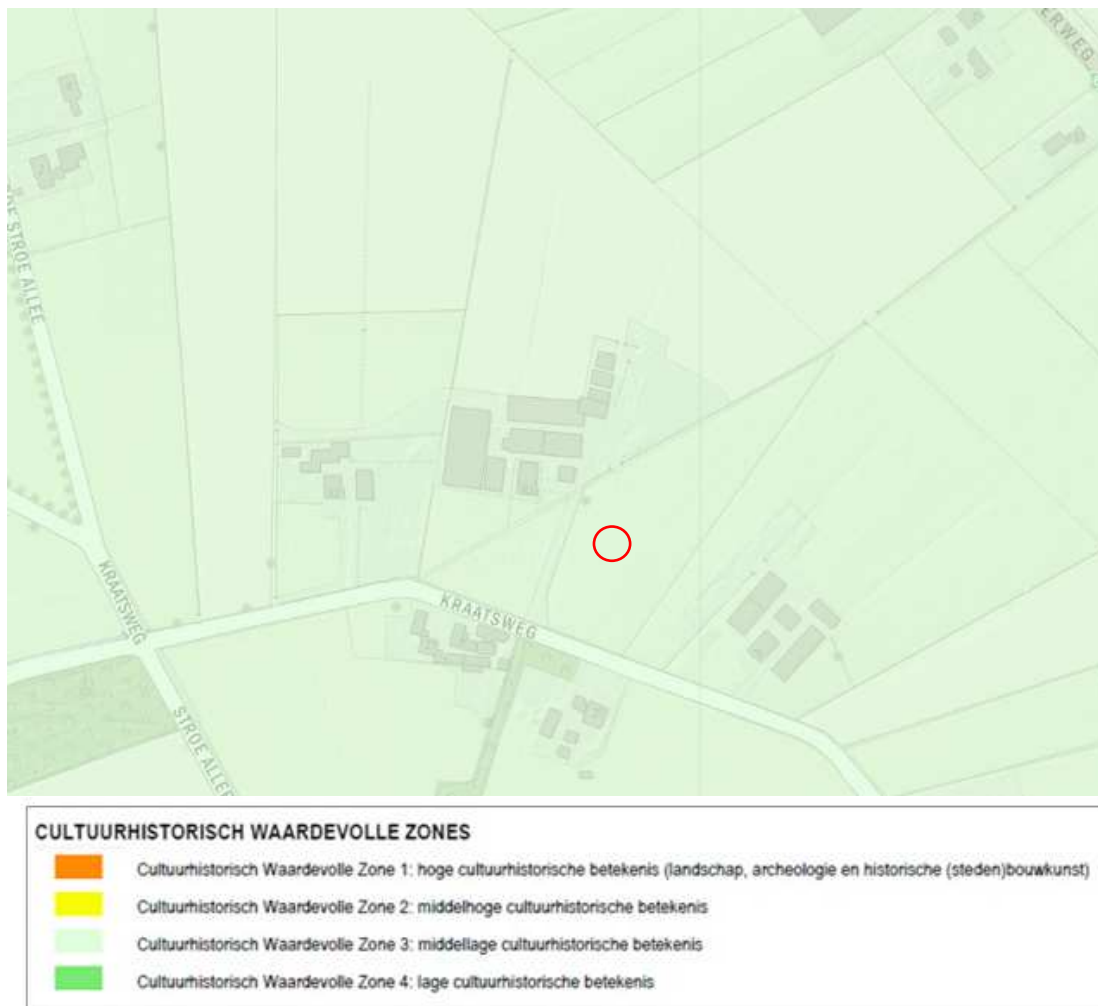
Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 3

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”



Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De naam Harskamp is een samenvoeging van 'Hars' en 'kamp'. De naam werd in 1333 gespeld als 'Hoerscampe', een goede eeuw later als 'Harscamp'. Een kamp is een stuk omheinde grond dat in bezit is van een enkele persoon, in tegenstelling tot een enk of eng. De latere betekenis werd algemener: veld, akker.

Harskamp heeft zich als een lang lint op de landschappelijke overgangszone van hoog en droog naar nat en lager gelegen gebied ontwikkeld. De Kraatsweg 80 kenmerkt zich als een jonge vochtige landbouwontginning. Dat is goed zichtbaar op de chromotopografische kaart uit van voor 1900 waar het nog niet ontgonnen is.



Fragment Chromotopografische kaart 1899 (bron: www.topotijdreis.nl)



Fragment Chromotopografische kaart 1925 en 1965 (bron: www.topotijdreis.nl)

Op deze afbeelding uit 1925 is goed te zien dat er nog geen bebouwing was. De rechtlijnige ontginningsstructuur van dit perceel van destijds is overigens nog steeds herkenbaar.

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Ten zuiden van het plangebied ligt een (historische) bomenrij aan de Kraatsweg. Deze weg uit 1832 heeft oorspronkelijk wat meer een kronkelend verloop gehad.



Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor
Bomenrij	
	Bomenrij

Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Kraatsweg 80 Harskamp heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Dit bestemmingsplan betreft een functiewisseling van agrarisch naar woonbestemming waarbij enkele agrarische opstallen worden gesloopt. Voor De Kraatsweg 80 geldt Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 waarbij ontwikkelingen een kans bieden om de kwaliteit te verbeteren. er is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan ingediend met een goede erfopzet. Vanuit cultuurhistorie zijn dan ook geen bezwaren op deze planvorming.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Op 8 mei 2020 is door Blom Ecologie een quickscan ecologie op de locatie uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat er geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming aanwezig zijn. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht ten aanzien van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels. Zo dienen de werkzaamheden overdag plaats te vinden en alleen wanneer verlichting echt noodzakelijk is dient vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt te worden. Verder dient vegetatie en bodemmateriaal gefaseerd verwijderd te worden zodat aanwezig dieren de gelegenheid hebben om te vluchten. Ten aanzien van algemene broedvogels dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te

worden (half maart - half augustus) of de locatie dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake kundige op aanwezigheid van broedende vogels.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Op een afstand van ongeveer 530 m ligt het Natura 2000-gebied 'Veluwe'.

Stikstof

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de aanplant van groenstructuren. Ten opzichte de huidige situatie leidt de beoogde ingreep tot een afname in het aantal verkeersbewegingen en een afname in uitstoot door agrarische bedrijfsvoering. Gezien er sprake is van een afname in stikstofemissie in de gebruiksfase wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Overige externe effecten

Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de er geen significante negatieve effecten worden verwacht op omliggende Natura 2000-gebieden gezien de aard van de beoogde ontwikkeling.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

GNN en GO

Op een afstand van circa 530 m ligt het Gelders Natuurnetwerk en een groene ontwikkelingszone. Er zijn geen effecten te verwachten op het GNN en GO. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Er is voor dit plan een natuurinclusief ontwerp opgesteld waarbij rekening is gehouden met het versterken van de biodiversiteit zoals de aanplant van inheemse bomen en struiken, de aanleg van een takkenril, het plaatsen van een steenuilkast en het realiseren van een ruigtestrook ten behoeve van insecten en vlinders.

Conclusie

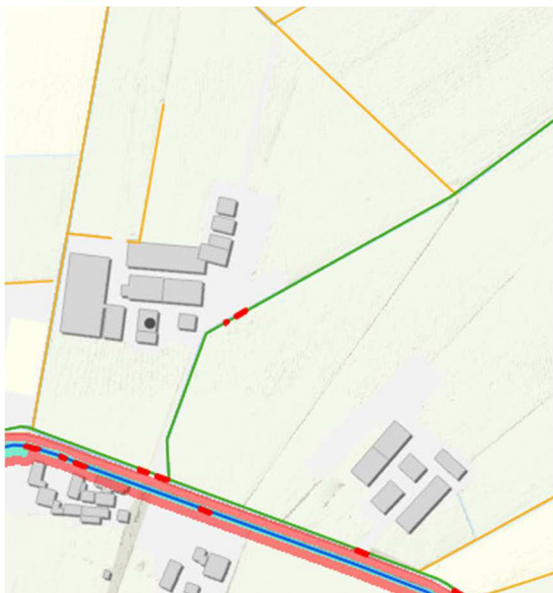
Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Ten zuiden van het perceel, aan de overzijde van de Kraatsweg, ligt een A-watergang met beschermingszone. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De watergangen vormen geen belemmeringen voor de sloop van de opstallen en functiewijziging.



Figuur A-watergang (blauw, met beschermingszone) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel, mits huishoudelijk afvalwater vrijkomt, moet dit ook op de drukriolering afvoeren.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen en er wordt een nieuwe perceelsloot aan de noordzijde aangelegd. Er is afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

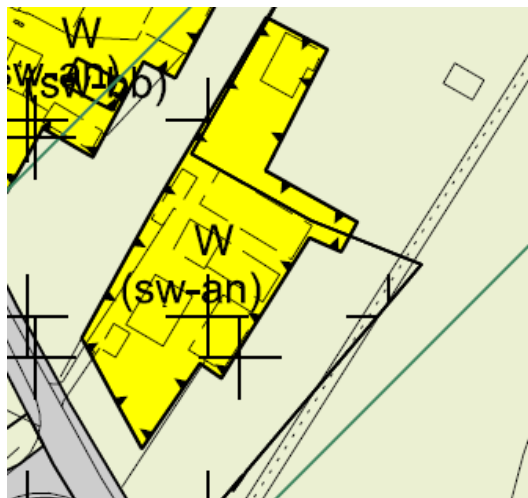
4.14. Harskamp, Westerhuisweg 2

Huidige situatie

Het perceel Westerhuisweg 2 Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummers 1761 en 1762.



luchtfoto perceel (1:5000)



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

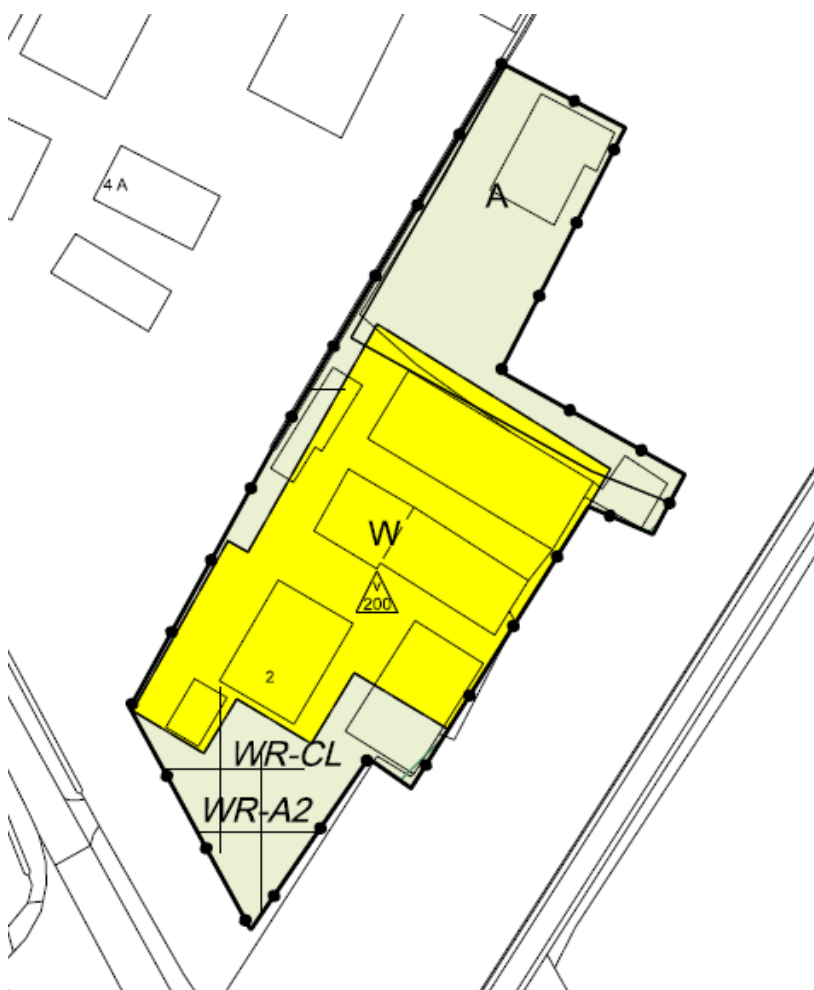
Plangebied		Plangebiedgrens
Bestemmingen		Wonen
Gebiedsaanduidingen		reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied
Bouwvlak		bouwvlak
Dubbelbestemmingen		Waarde - Archeologie 2
		Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde
Functieaanduidingen		specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit' en de dubbelbestemmingen 'Archeologie 2' en 'Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' naar 'Wonen' conform het regionale functieveranderingsbeleid. Hierbij wordt een gedeelte van de bestaande opstallen gesloopt, met uitzondering van 200 m² aan bijgebouwen en de woning.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten wordt gewijzigd naar een woonbestemming, met de nadere aanduiding 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. Er is één woning op het perceel toegestaan. De huidige dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' en 'Archeologie 2' blijven behouden.



Fragment van de verbeelding bij het 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, 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 de functieverandering van een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het

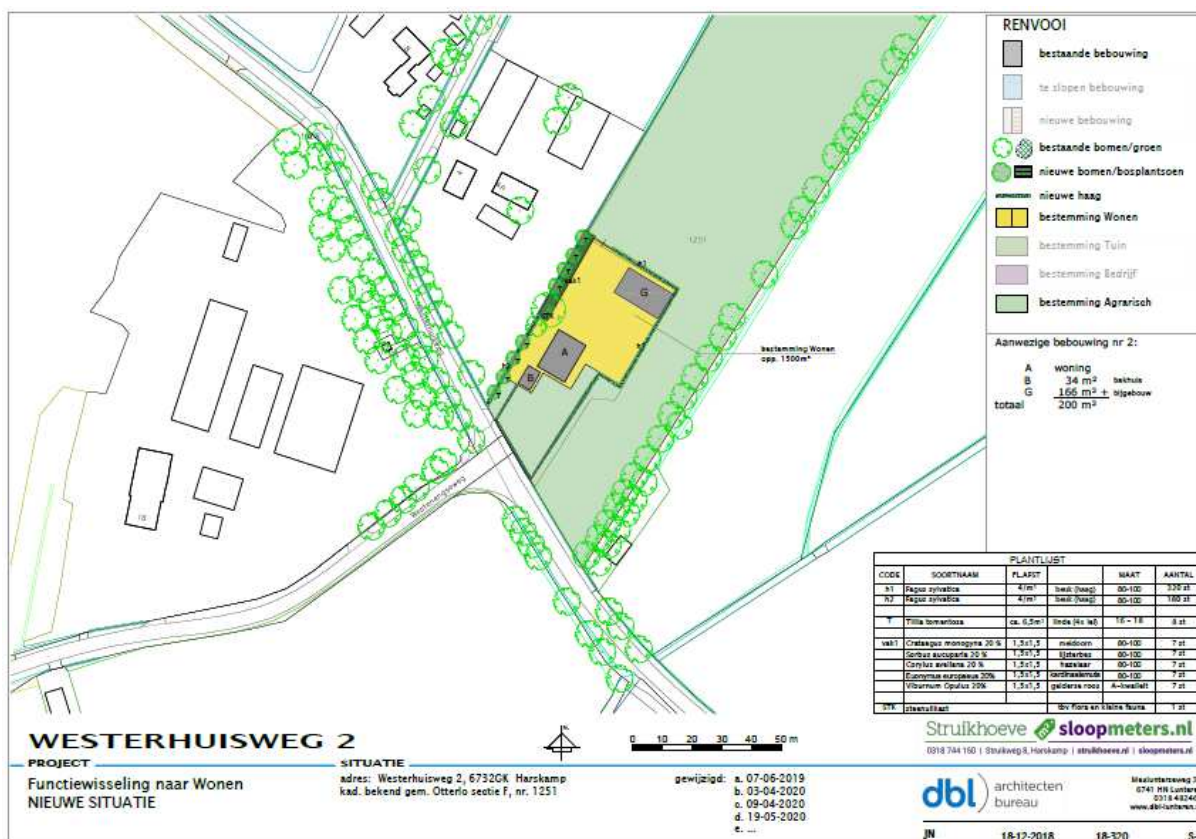
'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de woning en eventueel te behouden privébijgebouwen). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio Food Valley.

Om tot de gewenste situatie te komen op het perceel, wordt er bedrijfsbebouwing gesloopt en ingezet als sloopmeters. Daarnaast blijft er 200 m² aan bijgebouwen behouden voor privédoeleinden. Voor deze extra m² aan bijgebouwen, worden compenserende sloopmeters van het eigen perceel ingezet. In totaal zijn er 580 m² sloopmeters inzetbaar, waarvan er 100 m² gebruikt wordt om de hoeveelheid toegestane bijgebouwen te vergroten naar 200 m². De overige sloopmeters (480 m²) kunnen worden verkocht voor ontwikkelingen elders in de regio.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het 'Functiewisselingsbeleid Regio Food Valley 2016' en wordt de aangevraagde functiewisseling mogelijk gemaakt.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Een inheemse heestersingel, een rij lindes en een haag rondom het erf dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Geur veehouderijen

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. De bestaande woning aan de Westerhuisweg 2 in Harskamp behoudt als voormalige agrarische bedrijfswoning de slechts beperkte bescherming van enkel een afstand van 50 m. In het privé bijgebouw is het niet (zonder omgevingsvergunning) toegestaan voor bedrijfsactiviteiten te gebruiken.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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. Voor de bestaande woning Westerhuisweg 2 in Harskamp wijzigt zich niets door deze aanpassing van het bestemmingsplan.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de directe omgeving van de Westerhuisweg 2 in Harskamp gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die wanneer van toepassing al werden beperkt door de al bestaande bestemming 'wonen met agrarisch neven'.

Conclusie

Aan de Westerhuisweg 2 in Harskamp is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar enkel 'wonen' met een privé bijgebouw van maximaal 200 m².

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbesthoudende daken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen is in juni/juli 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan koper aanwezig is.
- in de bodem van de drupzones van panden met asbesthoudende daken is asbest aangetoond boven de maximaal toegestane waarde. Daarmee is sprake van een geval van ernstige asbestverontreiniging van de bodem.

Op 16 december 2019 is een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) gedaan voor de sanering van de asbestverontreiniging. Deze bodemsanering is van 29 januari tot en met 12 februari 2020 uitgevoerd. Op 8 april 2020 is door de Omgevingsdienst Regio Arnhem namens provincie Gelderland ingestemd met de evaluatie en het behaalde resultaat van deze sanering op asbest in bodem. De bodem van deze locatie is daarmee voldoende geschikt gemaakt voor de beoogde woonbestemming en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Conventionele explosieven

Het terrein is niet verdacht zijn voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

Luchtkwaliteit

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

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

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

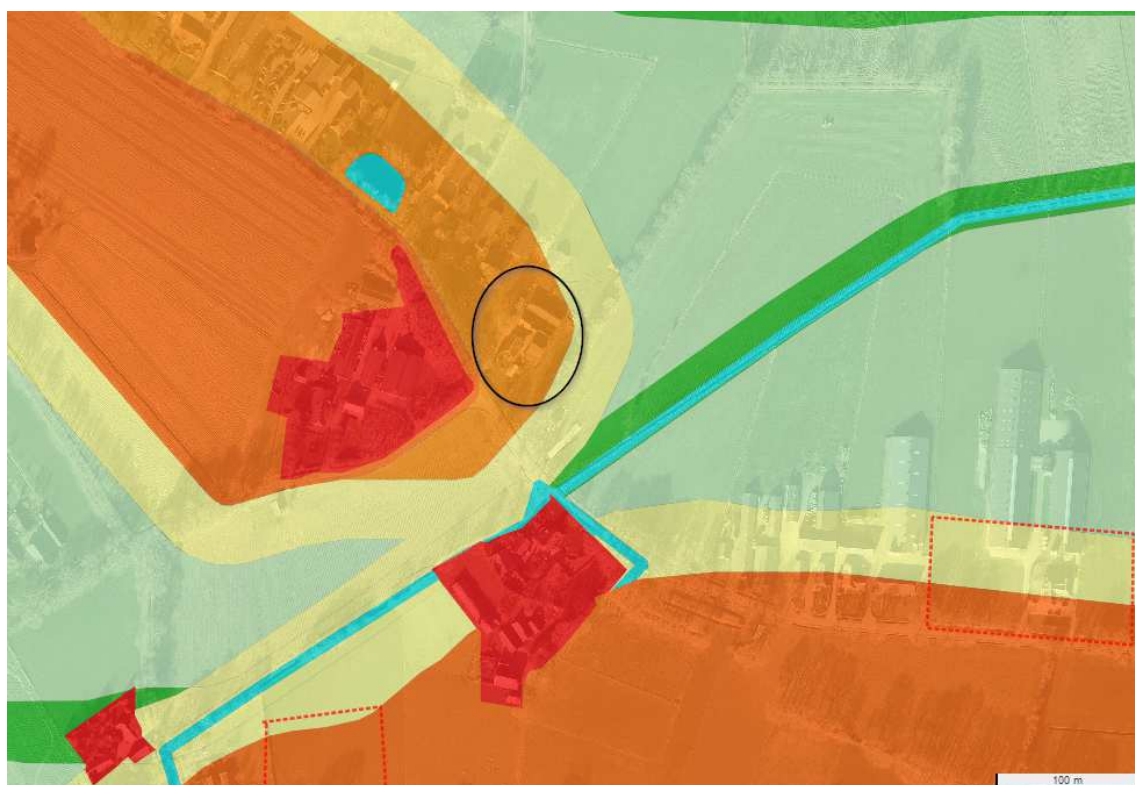
Het plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis. Voor het oude bestemmingsplan geldt een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: Plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Gelet op de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Cultuurhistorie

Beleidskader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-) bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische

waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

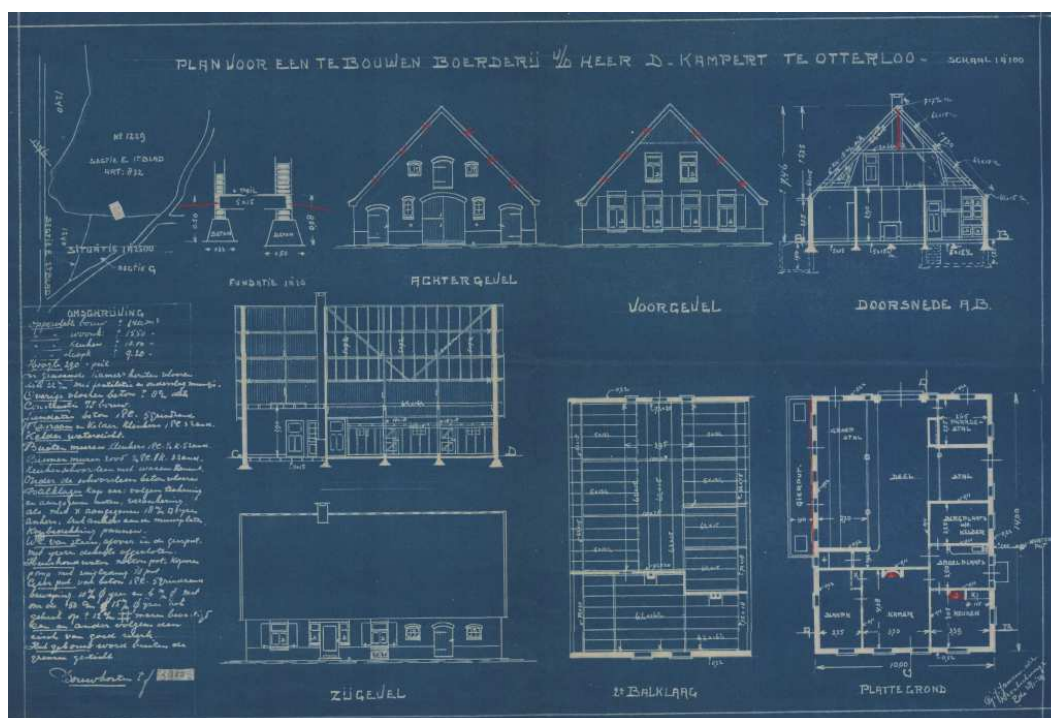
“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied maakt onderdeel uit van een jonge vochtige heideontginning. De gronden ten noorden van de Westerhuisweg waren tot in de jaren twintig van de vorige eeuw in gebruik als heide. De huidige boerderij werd in 1929 gebouwd in het kader van de ontginning van de woeste gronden. Na de Tweede Wereldoorlog werden onder meer een kippenschuur (1951), veeschuur (1962), fokzeugenschuur (1977) en loods voor landbouwmachines op het agrarisch erf bijgebouwd. Het merendeel van de bijgebouwen is recent gesloopt. De ontginningsboerderij en het naastgelegen bakhuis zijn gehandhaafd gebleven.



Bouwtekening van de boerderij Westerhuisweg 2 te Harskamp, datering 1929 (bron: Bouwarchief Ede, identificatienummer 19290047).

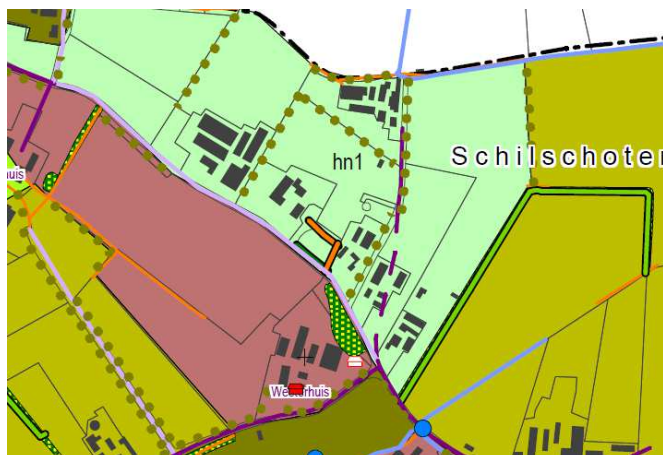
Cultuurhistorische waarden

Cultuurlandschap

De planlocatie ligt in een gebied dat in het vigerend bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde" is toegekend. Naast de andere daar geldende bestemmingen zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Westerhuisweg (paarse lijn) met begeleidende beplanting (groene bolletjeslijn), alsmede een wal met beplanting die omstreeks 1900 al aanwezig was (groene lijn).



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe bijgebouwen te realiseren op het erf achter de voormalige boerderij. Geconcludeerd wordt dat de beoogde functiewijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt het behoud van de ontginningsboerderij uit 1929 en het bijbehorende bakhuis zeer positief beoordeeld. Er bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In februari 2019 is door Blom Ecologie B.V. een quickscan ecologie op de locatie uitgevoerd. Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwingen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Voor deze soorten is nog wel de zorgplicht van toepassen. Er moet daarom gelegenheid gegeven worden aan de dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden om te kunnen vluchten of zich te verplaatsen. Tevens dienen voor broedvogels de werkzaamheden buiten broedseizoen te worden opgestart of uitgevoerd. Voor het broedseizoen kan globaal de periode half maart - half augustus worden aangehouden. Tevens dienen de werkzaamheden die plaatsvinden in april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd te worden in verband met vleermuizen. De planlocatie dient tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en hierbij dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. De planlocatie is op 2,5 kilometer van een Natura 2000-gebied gelegen. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming is niet nodig.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

De planlocatie maakt geen onderdeel van een gebied dat is aangewezen als GNN of GO. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Voor het plan is een natuurinclusief ontwerp gemaakt. Door de aanplant van twee beukenhagen van in totaal 500 haagbeuken en de aanplant van 8 lindes wordt een positieve bijdrage geleverd aan de versterking van de biodiversiteit. Aanvullend hierop is een steenuilkast in een boom geplaatst. Met deze maatregelen is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Met het wijzigen van de functie naar 'Wonen' en de sloop van bestaande opstallen neemt het verharde oppervlak op het perceel af. Dit is positief voor het aspect water. Hemelwater kan weer daar waar het valt in de bodem infiltreren. De herbestemming vormt daarom geen belemmeringen voor het aspect water.

4.15. Lunteren, Hessenweg 148

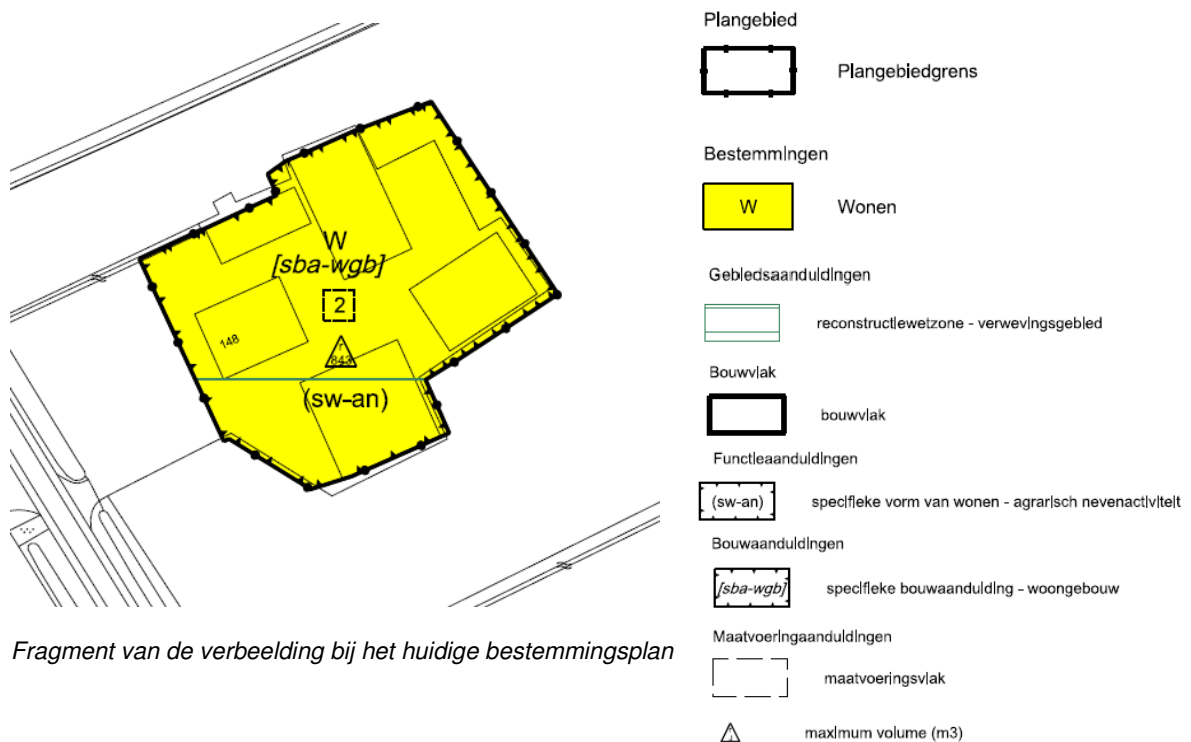
Huidige situatie

Het perceel Hessenweg 148 Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummers 1933, 2026, 2027, 2264, 2534 en 2535.



Luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe 2018, Ede' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding agrarisch nevenactiviteit. Op het perceel is een woongebouw toegestaan met een maximum volume van 843 m³ en twee wooneenheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

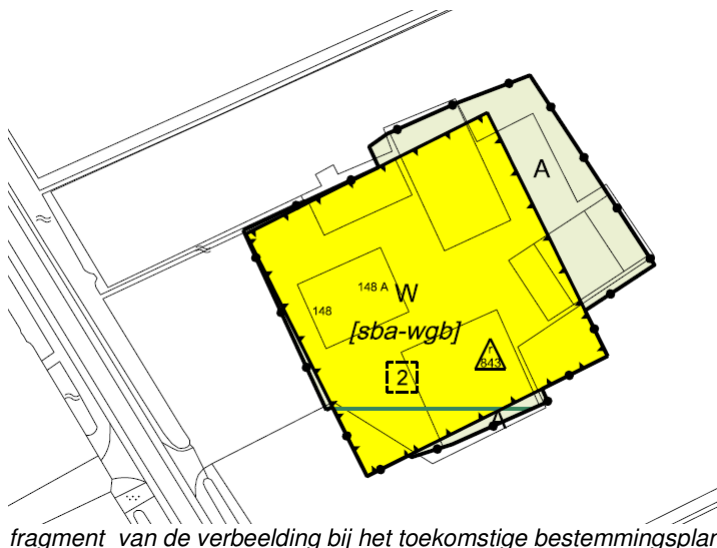


Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' naar 'Wonen' conform het regionale functieveranderingsbeleid. De agrarische opstallen worden gesloopt en verkocht als compenserende sloopmeters voor plannen elders in de regio. Er zal een nieuw woongebouw gebouwd worden met in totaal 100 m² aan bijgebouwen.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Er is één woongebouw op het perceel toegestaan met een volume van 843 m³ en maximaal twee wooneenheden.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Gemeentelijk Beleid

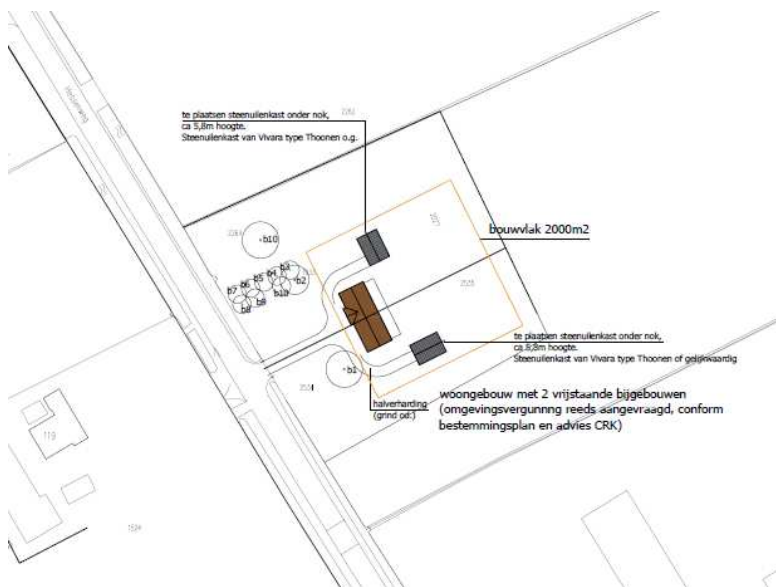
Het beleid rond de functieverandering van een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de woning en eventueel te behouden privébijgebouwen). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio Food Valley.

Om tot de gewenste situatie te komen op het perceel, wordt het woongebouw en alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing gesloopt. Er wordt een nieuw woongebouw met in totaal 100 m² aan bijgebouwen gebouwd. De te slopen bedrijfsbebouwing wordt ingezet als compenserende sloopmeters. Deze compenserende sloopmeters (690 m²) kunnen worden verkocht voor ontwikkelingen elders in de regio.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het 'Functiewisselingsbeleid Regio Food Valley 2016' en wordt de aangevraagde functiewisseling mogelijk gemaakt.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Aan de fysieke situatie verandert door deze bestemmingsplanwijziging niets, het gaat enkel om het laten vervallen van de agrarische nevenfunctie. Het op te richten woongebouw past binnen de bestaande bestemming, en zal via een omgevingsvergunning worden opgepakt. Er vindt geen wijziging in het bouwvlak plaats. In stand houding van het bestaande groen draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Het plan heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven. Er worden daarom geen extra belemmeringen verwacht voor deze bedrijven. Ook zijn er geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuw te realiseren woongebouw in vergelijking met de huidige situatie. Gelet op de afstanden tot de omliggende bedrijven is er ook een voldoende goed woon- en leefklimaat te verwachten.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf verdacht is voor bodemverontreinigingen. In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in februari 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aanwezig zijn.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en chroom aanwezig zijn.
- ter plaatse van de bovengrondse olietank lichte bodemverontreiniging in de bovengrond aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Conventionele explosieven

Het terrein is niet verdacht zijn voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

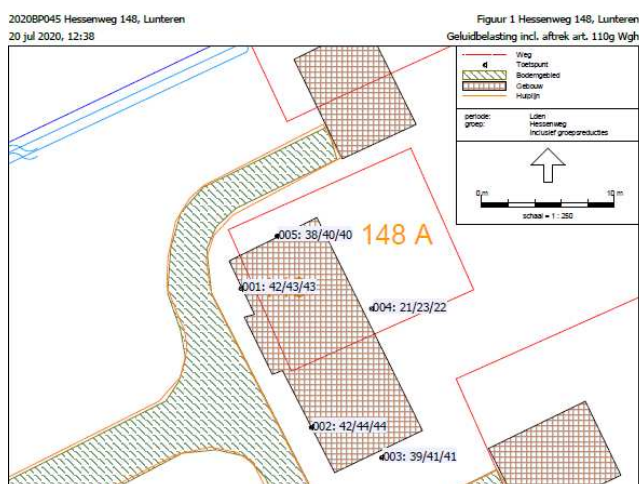
Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

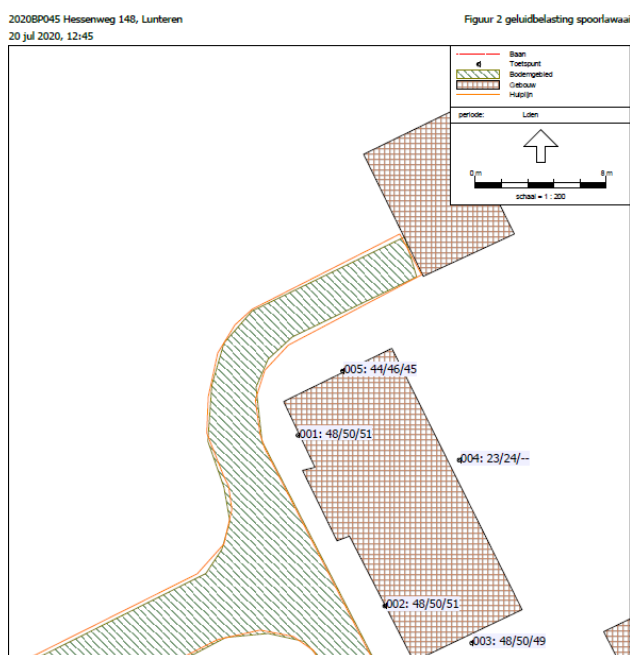
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaai)

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. De vervangende nieuwbouw woning ligt binnen de wettelijke zone van de Hessenweg en op een afstand van circa 200 meter van de spoorlijn. Uit de berekende geluidbelasting blijkt dat de voorkeurswaarde voor wegverkeer en railverkeer niet wordt overschreden.



Afbeelding 1 wegverkeerslawaai, geluidbelasting inclusief aftrek art. 110g Wgh



Afbeelding 2 Railverkeerslawaai, geluidbelasting

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

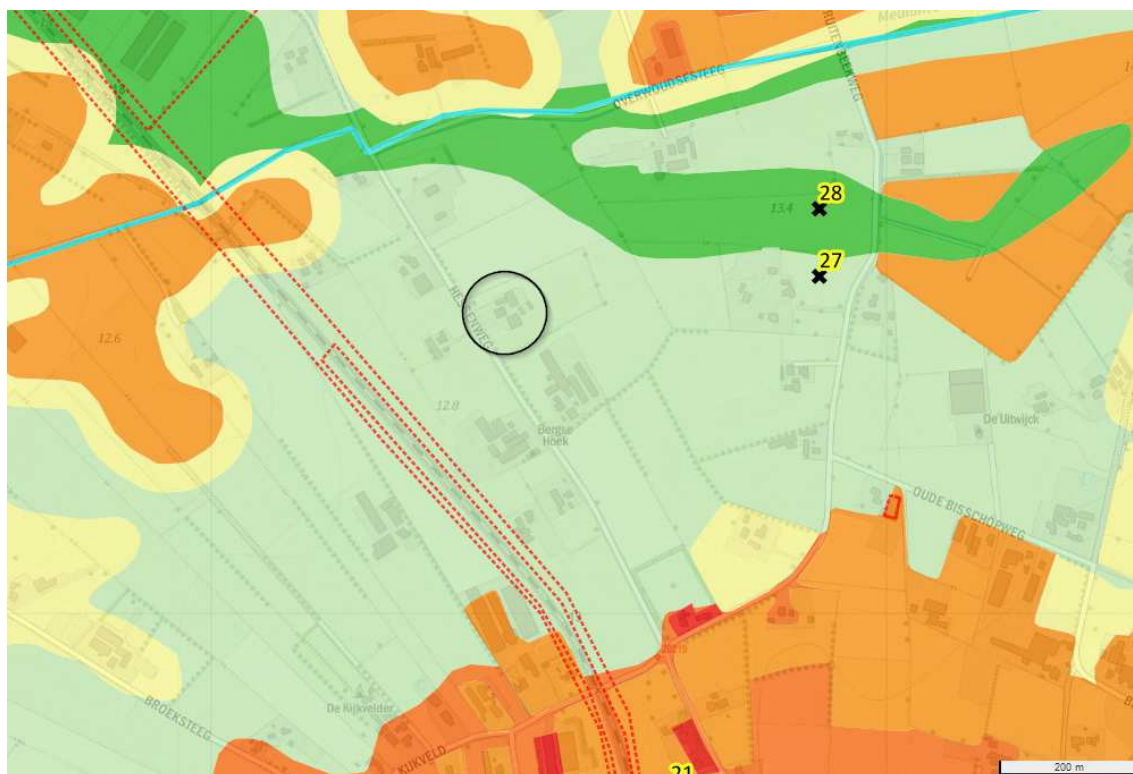
Het plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis. In het oude bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ca. 200 meter ten zuidwesten van onderhavig plangebied zijn in 2018 twee archeologische bureauonderzoek opgesteld in het kader van een aanpassing aan de spoorlijn en het aanleggen van een 10 kV kabel. In beide onderzoeken werd aan het deel van het onderzoeksgebied ter hoogte van onderhavig plangebied een lage verwachting toegekend.



Figuur: Plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de sloop en nieuwbouw. 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

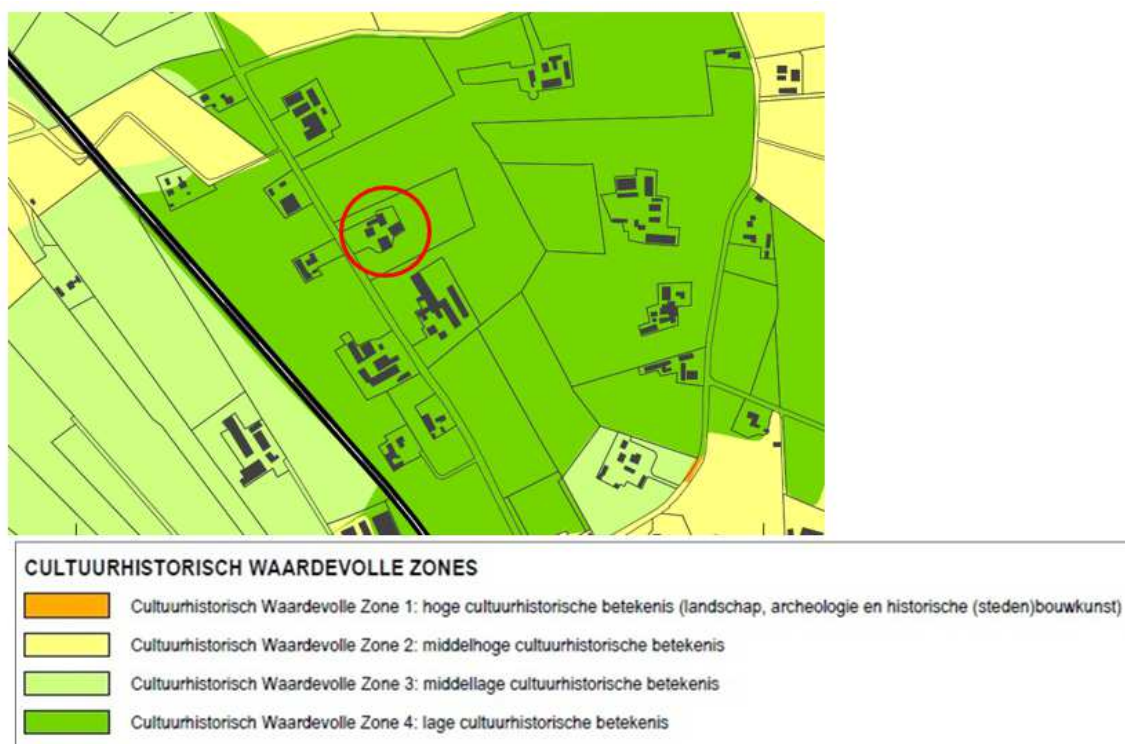
De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidskader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historisch karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.”



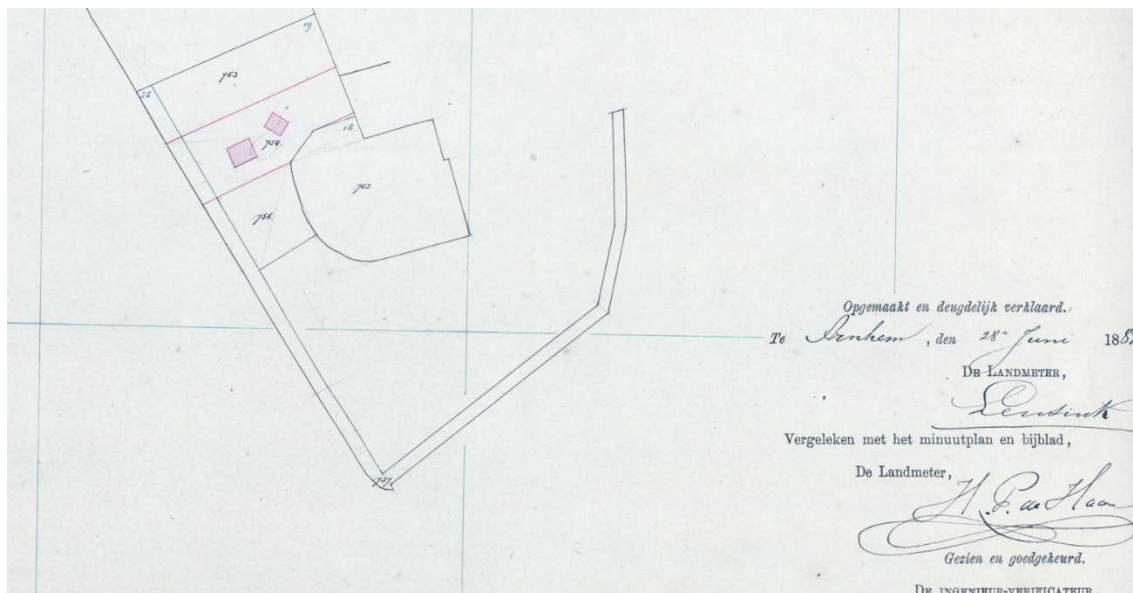
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

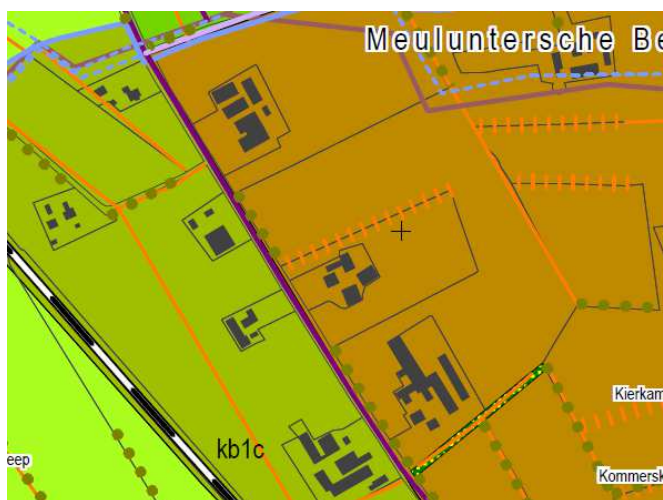
Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat de gronden binnen het plangebied aan het begin van de 19de eeuw in gebruik waren als heide. In de directe omgeving lagen verschillende weilanden. In de loop van de 19de eeuw werden de gronden binnen het plangebied ontgonnen en in gebruik genomen als bouwland. Omstreeks 1881 werd de huidige boerderij gebouwd. Op het erf kwamen in de 20ste eeuw diverse agrarische bijgebouwen tot stand gekomen, waaronder een wagenloods (vernieuwd in 1950), een hooischuur (vernieuwd in 1965), varkensschuren (1978 en 1989) en een veeschuur (1977). De boerderij werd in 1978 ingrijpend verbouwd.



Uitsnede van de kadastrale hulpkaart Lunteren, sectie H, nr. 47, datering 1882 (bron: www.mijnkadaster.nl).

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Hessenweg (paarse lijn) en een historische kavelgrens (oranje lijn) aan de noordzijde van het perceel.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van (potentiële) karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst is.

Het planvoornemen heeft betrekking op een functiewijzing van 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' naar 'Wonen', waarbij de bestaande bebouwing op het erf gesloopt zal worden. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de historisch-ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied. De bebouwing heeft geen beschermde status als monument of (potentieel) karakteristiek pand. Hoewel de agrarische geschiedenis van het gebied minder leesbaar

wordt door het verdwijnen van de oude boerderij, gelden geen belemmeringen ten aanzien van sloop. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Jansen boomverzorging is op 30 mei 2020 een natuurtoets uitgevoerd. Deze rapportage is in juli aangepast. Uit de quickscan ecologie is gebleken dat er geen nader onderzoek nodig is om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Wel dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Als dat niet mogelijk is dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren net voordat de werkzaamheden van start gaan om te kijken of er broedende vogels in het plangebied aanwezig zijn.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Uit de bureaustudie blijkt dat binnen een kilometer afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied ligt. Het dichtstbijzijnde natuurgebied ligt op meer dan een kilometer afstand van het plangebied. Dit Natura 2000-gebied ligt buiten het invloed gebied van het plan wat betreft vermeting en verzuring, verdroging of geluid- en lichtverstoring. Vanwege de afstand, de beperkte omvang van de ontwikkeling in het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in het Natura 2000-gebied verwacht. Er is geen effect op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en daarom is er geen aanleiding om te verwachten dat er op Natura 2000-gebieden op grotere afstand nog effecten zullen optreden. Een vervolgonderzoek vanuit de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. De gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Stikstof

De effecten van stikstof zijn door Teus'Advies onderzocht middels een aerius-berekening voor de aanlegfase en de gebruiksfase. Uit de berekeningen is gebleken dat er geen sprake is van depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die onderdeel uitmaken van beschermde houtopstanden.

GNN en GO

Voor wat betreft de NNN is bij directe en indirecte aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich geen NNN binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake.

Programma Biodiversiteit

Het bestaande groen is ingepast en aanvullend hierop worden er twee steenuilenkasten geplaatst onder de nok. Hiermee is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De watergangen vormen geen belemmering voor de sloop en nieuwbouw van twee woningen met bijgebouwen.



Figuur C-watergangers (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. De nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de bestaande huisaansluiting van de gemeente Ede.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangers. Er is een afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.16. Lunteren, Klomperweg 106

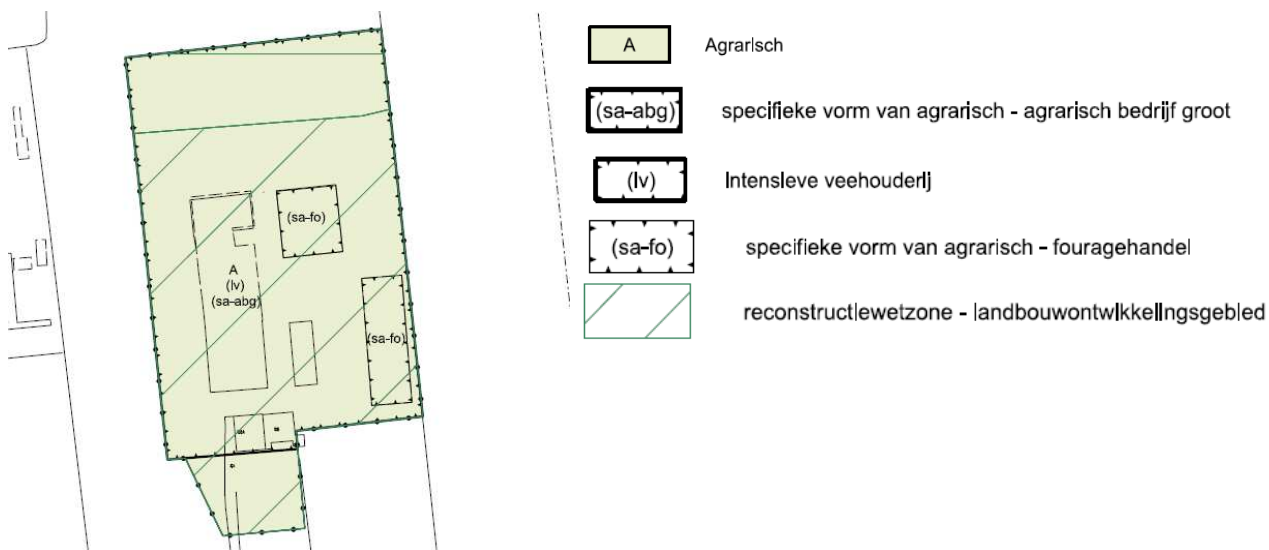
Huidige situatie

Het perceel Klomperweg 106, te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie K, nummers 4904, 5923, 6566 en 6567.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied 2012' heeft het perceel de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Op delen van het perceel zit ook de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fouragehandel'. Ook ligt het perceel in de reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied.



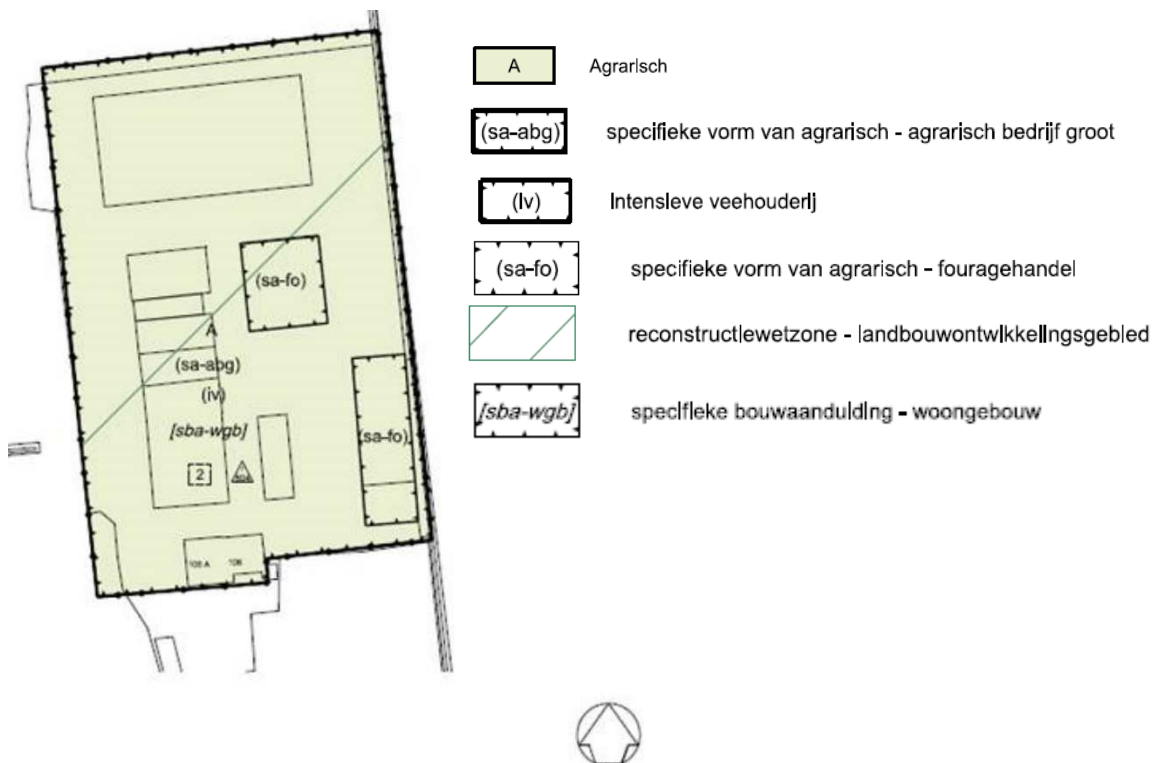
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft de legalisatie van een gesplitste bedrijfswoning (woongebouw). Volgens het geldende bestemmingsplan is er één bedrijfswoning toegestaan. Gebleken is dat deze woning al vóór 9 mei 1995 in twee volledig zelfstandige wooneenheden is gesplitst die tot op heden onafgebroken bewoond zijn geweest. Aangezien hiertegen door de gemeente nooit handhavend is opgetreden valt deze woonruimte onder de beschermende werking van het overgangsrecht. Conform de Nota van Uitgangspunten bij het achterliggende bestemmingsplan (vastgesteld 15 december 2011)

wordt deze gesplitste bedrijfswoning positief bestemd als 'woongebouw'. Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

Na deze planwijziging is - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een agrarisch bedrijf mogelijk in de vorm van intensieve veehouderij. Hierbij is 5000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Tevens is in delen van de gebouwen fouragehandel toegestaan (deze zijn specifiek aangewezen). Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan in de vorm van een woongebouw (maximaal 660 m³) met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Er blijft dus sprake van een (gesplitste) agrarische bedrijfswoning, die enkel bewoond mag worden door huishoudens die een directe, functionele band hebben met het bijbehorende bedrijf. Verkoop of verhuur aan of gebruik door derden blijft dus niet toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het 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, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Beleid

Provinciaal beleid

Plussenbeleid

Op basis van het provinciale beleid ligt het perceel in het zogenaamde Plussenbeleid. Echter omdat de voorliggende plan enkel voorziet in de legalisatie van het bedrijfswoongebouw, is er geen strijdigheid met dit plussenbeleid.

Glastuinbouw

Het perceel is gelegen in het gebied waar een verbod geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het voorliggende verzoek voorziet hier ook niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

4.17. Lunteren, Lage Valkseweg 127

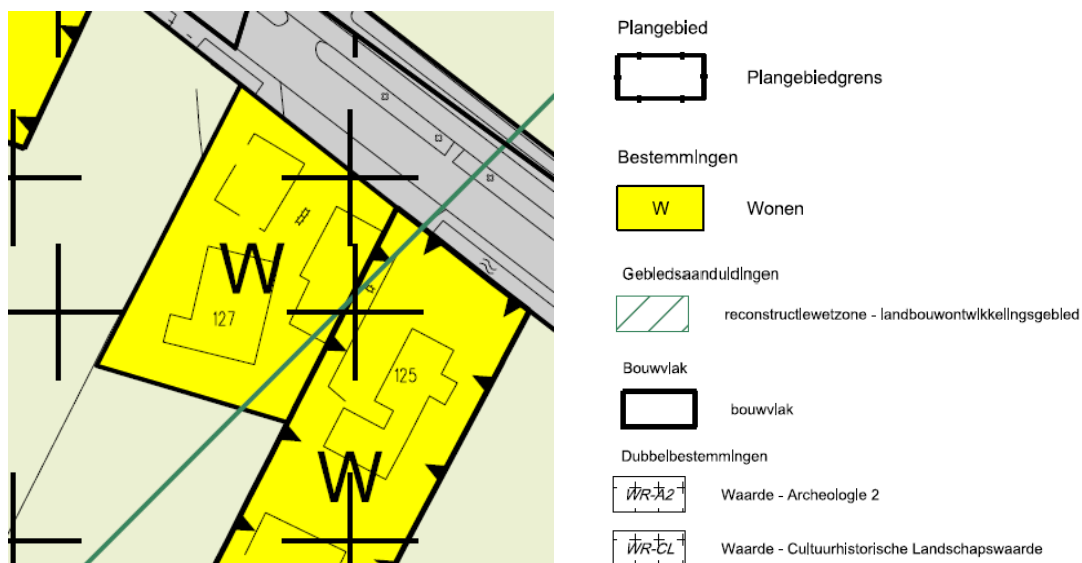
Huidige situatie

Het perceel Lage Valkseweg 127 Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2323.



Luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Archeologie 2' en 'Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt in het landbouwonwikkelingsgebied.

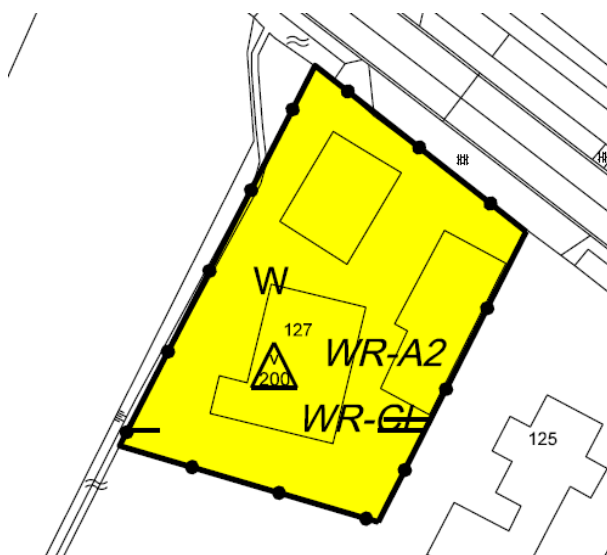


Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het vergroten van de maximale hoeveelheid toegestane m² aan bijgebouwen. Er worden compenserende sloopmeters ingezet om deze hoeveelheid te vergroten van 75 m² naar 200 m².

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Na deze planwijziging is - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een woning toegestaan van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



Fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Gemeentelijk Beleid

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor een uitbreiding van de hoeveelheid bijgebouwen tot 200 m² moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatie-mogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

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 f;
- c. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt (B);
- d. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting (B) 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 uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel heeft een reguliere woonbestemming (zonder specifieke aanduiding). Er wordt - binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. In totaal wordt hiervoor (47x2=) 94 m² aan compenserende sloopmeters aangekocht. Er is in dit geval al 153 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan (artikel 15.4.2), waardoor het per saldo om een uitbreiding van 47 m² gaat. De aangekochte sloopmeters zijn afkomstig van het perceel Lunterseweg 21 te Ede. Voor dit perceel is de bestemming reeds gewijzigd en heeft de sloop van de bebouwing al plaatsgevonden. De sloopmeters zijn daarmee inzetbaar.

Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Het perceel is rank van vorm, waardoor het bijgebouw in dit specifieke geval voor de woning kan komen te staan zonder dat dat afbreuk doet aan het geheel. Het is compact, groen ingepast en kent een minimum aan verhardingen. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het de aanplant van een heestersingel aan de zuidzijde, een rij bomen langs de straat en hagen rond het erf bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Perceel Lage Valkseweg 127 in Lunteren heeft de bestemming 'Wonen'. Er wordt gevraagd om een bestemmingswijziging om de realisatie van een bijgebouw van 200 m² mogelijk te maken.

Uit een eveneens ingediende vergunningaanvraag voor de bouw blijkt dat het bijgebouw (deels) gebruikt zal worden ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsactiviteit. Wat deze activiteiten inhouden is niet aangegeven en daarom zijn daar aanvullende gegevens voor gevraagd.

Kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij een woning zijn volgens het bestemmingsplan mogelijk tot maximaal milieucategorie 2. De aan te houden te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen voor deze milieucategorie is 30 meter voor rustig buitengebied. Gezien de ligging direct aan de Lage Valkseweg (N801) is hier geen sprake van rustig buitengebied en kan de richtafstand met 1 stap worden teruggebracht tot 10 meter.

Tot de gevel van de naastgelegen woning Lage Valkseweg 125 is deze afstand beschikbaar (zie ook bijgaande afbeelding met 10 meter-contour vanaf de voorgenomen locatie van het gebouw).

Omdat het bijgebouw praktisch op de perceelgrens is voorzien en de percelen direct aangrenzend liggen is de afstand tot het woonperceel wel minder dan 10 meter.



Conclusie is dat de vestiging van een kleinschalige bedrijfsactiviteit het woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanliggende woonperceel mogelijk wel zal beïnvloeden. In de vergunningprocedure zal daarover een afweging worden gemaakt.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. In het gebouw kunnen namelijk gedurende werkdagen mensen aanwezig zijn, die wettelijk worden beschermd tegen geurhinder van de omliggende veehouderijbedrijven. Hierdoor kunnen deze veehouderijen worden belemmerd in bedrijfsvoering dan wel ontwikkelingsmogelijkheden.

De afstand tot de veehouderijen in de omgeving is echter ruim voldoende, zodat er zeker geen sprake is van extra belemmeringen.

Conclusie

Vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Lage Valkseweg 127 is mogelijk.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbestdaken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is in juni 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan barium aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.
-

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de geplande nieuwbouw.

Conventionele explosieven

Het terrein is niet verdacht zijn voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

Luchtkwaliteit

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

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

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

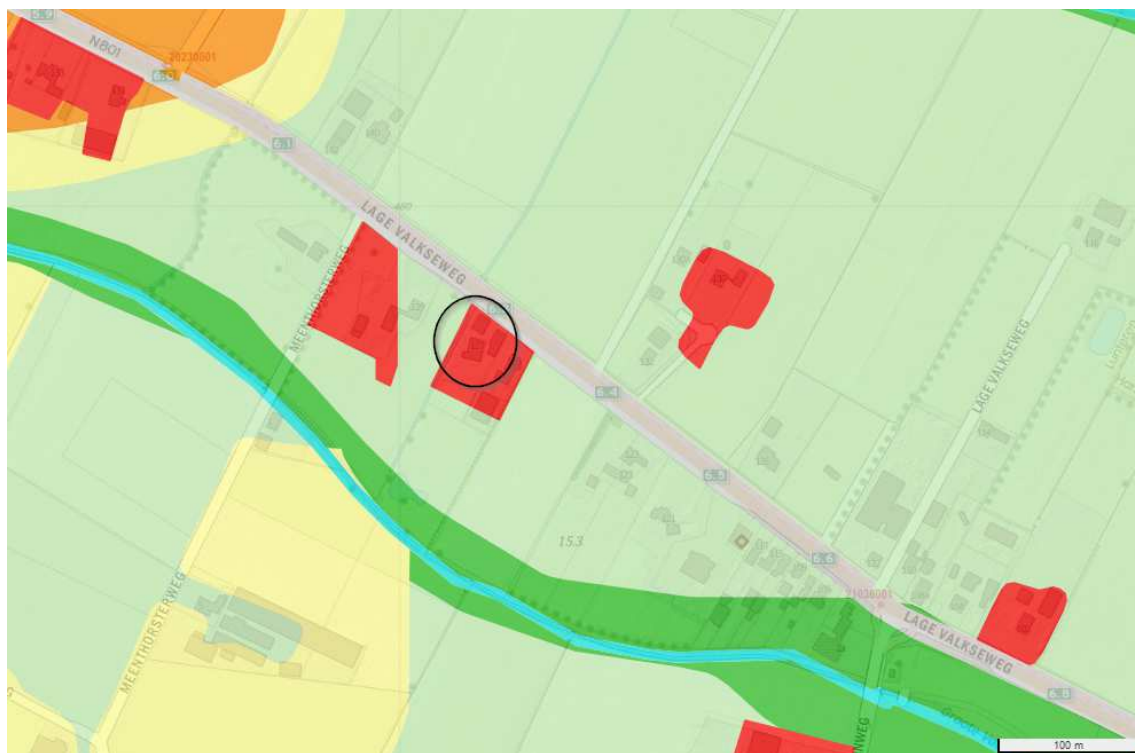
Het plan is verkeerskundig akkoord. Het uitzicht is voldoende en wordt niet/nauwelijks slechter dan in huidige situatie, ook niet voor het buurperceel.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat in het plangebied sprake is van een historisch erf. De omliggende groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het oude bestemmingsplan is voor het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Figuur: Plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Gelet op de aanwezigheid van een historische erflocatie conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede bestaat de kans dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Cultuurhistorie

Beleidskader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
-  Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied maakt onderdeel uit van een vochtige kampenontginning ten noorden van het buurtschap De Valk. Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat op de plek van het huidige hoofdgebouw reeds een boerderij stond. Mede doordat de Lage Valkseweg in de loop van de 19^{de} eeuw is rechtgetrokken heeft het huidige hoofdgebouw een enigszins gedraaide oriëntatie ten opzichte van deze weg. Achter de boerderij lag destijds een tuin. De omliggende gronden waren voornamelijk in gebruik als akkerland.



Projectie van kavelgrenzen en bebouwing van kadastraal minuutplan 1811-1832 op een actuele luchtfoto (bron: www.hisgisdelderland.nl).

In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw zijn verschillende bijgebouwen op het agrarisch erf gerealiseerd, waaronder kippenhokken en een rundveestal. De boerderij werd omstreeks 1961 gedeeltelijk vernieuwd en in 1980 uitgebreid met een keuken. Tevens werd omstreeks 1970 een tweede bedrijfswoning toegevoegd (Lage Valkseweg 125).

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Het plangebied maakt onderdeel van een vochtige kampenontginning die vanouds vrijwel onbebouwd was (kn1ao). Dit gebied heeft vanouds een onregelmatige perceelsstructuur en de meeste percelen waren vroeger in gebruik als akkerland. In het vigerend bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is voor de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' opgenomen. De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw/ Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Lage Valkseweg (paarse lijn) met begeleidende beplantingsstructuur (groene bolletjeslijn) en de historische kavelgrenzen (oranje lijnen) aan de noordwest- en zuidoostzijde van het plangebied. Blijkens de deelkaart lag ter plekke van het plangebied aan het begin van de 19^{de} eeuw al een agrarisch erf (rode symbool). Langs de noordoostzijde van het plangebied liep aan het begin van de 19^{de} eeuw een enigszins slingerende weg (paarse streepjeslijn), die de voorganger vormde van de rechte Lage Valkseweg. Ten zuidwesten van het plangebied stroomt de Grootte Valksche Beek.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden.

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen en kavelgrenzen in en nabij het plangebied. De te slopen bijgebouwen hebben geen beschermde status. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt het behoud van de bestaande boerderij als positief beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar bestaat tegen het plan.

Ecologie

Er zijn vanuit de Wet Natuurbescherming geen belemmeringen voor de voorgenomen ingreep.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatiezone.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De watergangen vormen geen belemmering voor de sloop en nieuwbouw van een bijgebouw.



Figuur A-watergang (blauw, met beschermingszone) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van het waterschap die volgen uit de keurvergunning.

4.18. Lunteren, Nederwoudseweg 42A-44

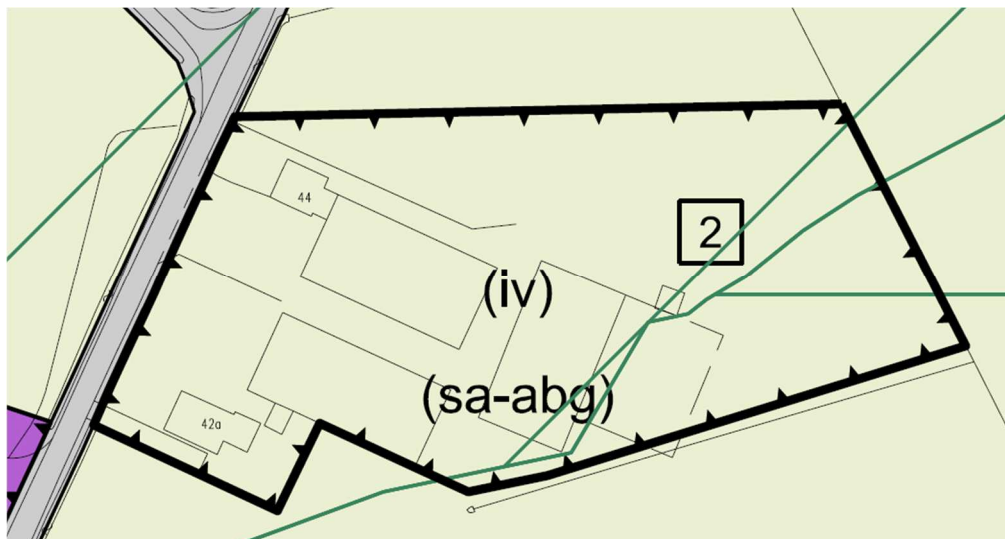
Huidige situatie

De percelen Nederwoudseweg 42A-44 te Lunteren liggen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De percelen liggen ca. 600 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Barneveld. Kadastraal zijn de percelen bekend als Lunteren, sectie F, nr. 3237 en nr. 3577.



Luchtfoto perceel (Bron: Geo Ede)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' hebben de percelen Nederwoudseweg 42A-44 te Lunteren de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Op de percelen bevinden zich twee bedrijfswoningen en ca. 2.205 m² aan bedrijfsgebouwen.

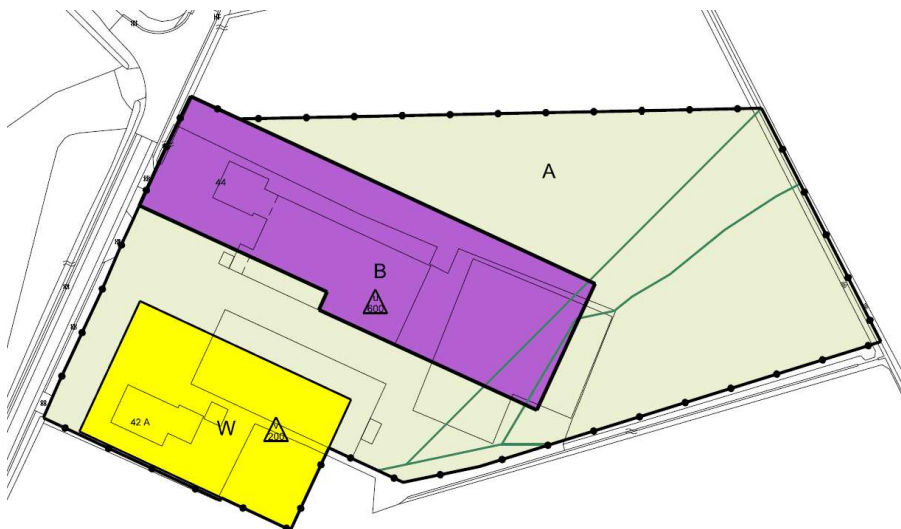


Fragment van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanherziening betreft een functiewisseling van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Bedrijf' conform het regionale functieveranderingsbeleid. Hierbij worden alle bestaande agrarische opstallen volledig gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw bedrijfsgebouw gebouwd van maximaal 600 m².

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. In de huidige situatie hebben de percelen Nederwoudseweg 42A en 44 een agrarische bestemming. In de toekomstige situatie zal het perceel Nederwoudseweg 42A een woonbestemming krijgen. Bij de burgerwoning is maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het perceel Nederwoudseweg 44 zal een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2 krijgen met de mogelijkheid om een bedrijfsgebouw van maximaal 600 m² te bouwen. Bij de bedrijfswoning is maximaal 75 m² aan privébijgebouwen en privéoverkappingen toegestaan.



Fragment van de verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Op 23 maart 2017 heeft de gemeenteraad het 'Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016' vastgesteld. Het 'Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016' stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Het functieveranderingsbeleid heeft sinds 2008 bijgedragen aan de op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze van beëindiging van vele agrarische bedrijven. Van deze bedrijven is de bedrijfsbebouwing gesloopt of hergebruikt. Ook bij reeds gestopte agrarische bedrijven heeft het functieveranderingsbeleid gezorgd voor mogelijkheden om de overtollige bebouwing te kunnen slopen of te hergebruiken. Daarvoor in de plaats zijn met deze gesloopte bebouwing als zijnde 'sloopmeters', onder meer nieuwe woningen gebouwd en niet-agrarische werkfuncties gerealiseerd en zijn deze voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn de 'sloopmeters' via het regionale sloopmeterregistratiesysteem intergemeentelijk uitwisselbaar, waarbij de markt is vergroot voor de inzetbaarheid van sloopmeters. Hierdoor heeft het beleid gezorgd voor een kwaliteitsverbetering in de buitengebieden van de gemeenten.

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'.

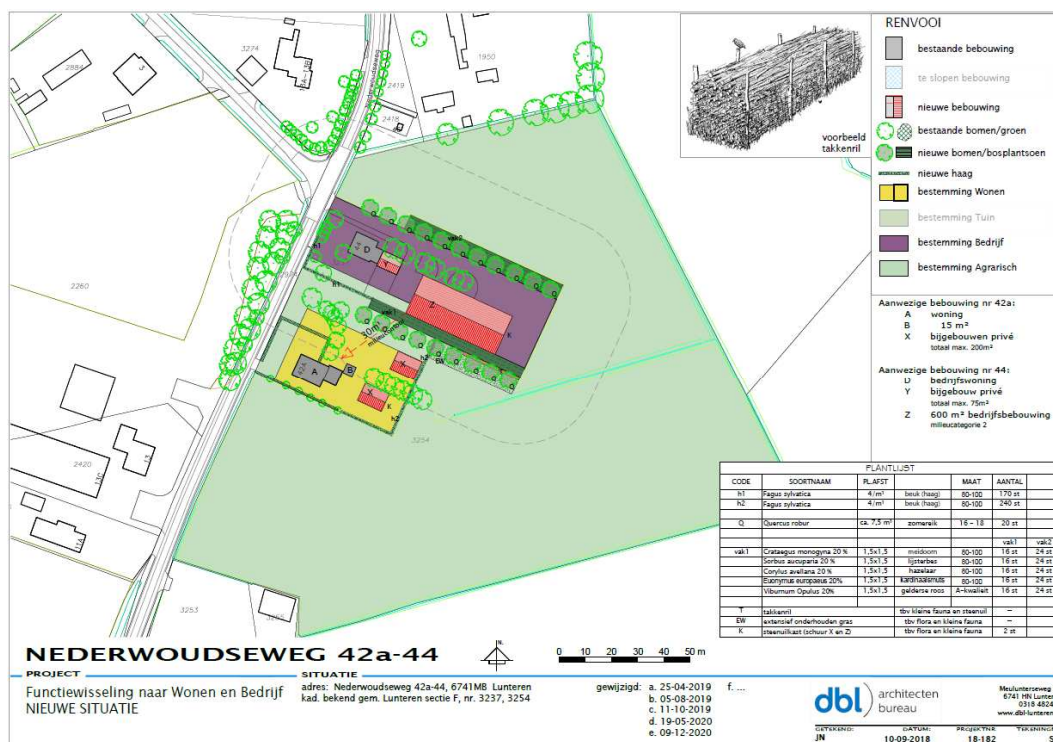
In dit geval wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en zullen alle (voormalige) agrarische opstallen worden gesloopt. Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' sloopmeters en vervolgens geregistreerd. Op de percelen bevinden zich, naast de voormalige bedrijfswoning, ca. 2.205 m² aan bebouwing dat in aanmerking komt als sloopmeter. Voor de gewenste situatie wordt (2x75=) 150 m² van bovengenoemde bebouwing beschouwd als privébijgebouw (gebouwd of nieuw te bouwen) en valt daarmee buiten de berekening. Volgens het beleid moet boven de 1.000 m² aan sloopmeters een korting van 25% worden toegepast en moet er boven de 2.000 m² een korting van 50% worden toegepast. Concreet zijn er op dit perceel 1.778 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig.

	Aantal sloopmeters in m ²
Aanwezige bebouwing (exclusief woningen)	2.205 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m ²)	250 m ² -
Korting van 50% (boven 2000 m ²)	27 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1.778 m²

Voor een nieuwe bedrijfsbestemming moet 100 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. Omdat het in dit geval om een gebiedspassend bedrijf gaat moet het aantal m² tot 500 m² met de factor 2 worden gecompenseerd. Boven de 500 m² moet het aantal m² met de factor 3 worden gecompenseerd. In totaal moeten er 1.400 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd voor de bedrijfsbestemming. Verder wordt er binnen de woonbestemming in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. Voor elke extra m² aan bebouwing bovenop de vergunningvrije mogelijkheden is 2 m² aan sloopmeters vereist. In totaal zijn er dus (50x2=) 100 extra sloopmeters vereist voor de woonbestemming. Het totaal aantal benodigde sloopmeters bedraagt daarom 1.500. Dit betekent dat de resterende (1.778-1.500=) 278 m² sloopmeters kunnen worden verkocht voor een ontwikkeling op een andere locatie.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het kampenlandschap en is reeds goed ingepast. Naast de instandhouding van bestaande landschappelijke elementen (de bomen midden op het nieuwe bouwvlak) draagt een nieuwe brede singel met inheemse struik- en boomvormers aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van het bouwvlak in combinatie met een haag rond de voortuin bij aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing.



Nieuwe situatie en landschappelijke inpassing

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan voor het perceel Nederwoudseweg 42A-44 in Lunteren een functiewisseling mogelijk gemaakt. De bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' wordt opgeheven en daarvoor in de plaats komt een bestemming van 'Wonen' en 'Bedrijf'. Hierbij worden alle bestaande agrarische opstallen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw bedrijfsgebouw gebouwd van maximaal 600 m². Het planologisch mogelijk te vestigen bedrijf is maximaal een milieucategorie 2-bedrijf.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Het te vestigen bedrijf is een milieucategorie 2-bedrijf. Hierbij is tussen het bestemmingsvlak en gevels van woningen een afstand van 30 m gewenst. De afstand tussen de bestemmingen, de woning op 42A en het nieuwe bedrijf op nr. 44, is wat kleiner. Echter, die zijde sluit aan op de bedrijfswoning en de achterkant van de bedrijfshal. De vervoersbewegingen vinden aan de andere zijde van het perceel plaats en de bedrijfshal staat wel op de gewenste afstand, zodat het nieuwe bedrijf wel aan de geluidseisen kan voldoen. Hiervoor wordt de bestaande in- en uitrit van Nederwoudseweg 44 verplaatst naar de andere zijde van de (bedrijfs)woning. Het nieuwe bedrijf aan de Nederwoudseweg 44 in Lunteren ligt voor de overige bestemmingen in de omgeving wel op een voldoende afstand.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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 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.

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk het nieuwe bedrijfsgebouw. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het dichtst bij zijnde agrarisch bedrijf aan de Buzerseweg 17 in Lunteren ligt op circa 230 m afstand en dit bedrijf wordt al mede beperkt door de omliggende bestemmingen en ook door Buzerseweg 19. Dit laatste perceel wordt niet beschermd tegen geur, maar wel qua luchtkwaliteit t.o.v. genoemd agrarisch bedrijf. Vanwege de functiewisseling op het perceel Nederwoudseweg 42A en 44 worden de bedrijfswoning en de burgerwoning aangemerkt als zijnde de voormalige agrarische bedrijfswoningen en is de wijziging geen belemmering voor het bedrijf aan de Buzerseweg 17. Ook de nieuwe bedrijfshal heeft dezelfde beperkte bescherming als de bedrijfswoning. Omdat er sprake is van een functiewisseling van een agrarisch bedrijf is het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv van toepassing. Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn.

De verder weg gelegen agrarische bestemmingen worden eerder beperkt in hun mogelijkheden door de al aanwezige bestemmingen nabij die agrarische bedrijven. De omliggende agrarische bedrijven worden door de wijziging van de bestemming voor deze functiewisseling niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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.

Door de functiewisseling van 'agrarisch' naar de functies van 'wonen' en 'bedrijf' blijft het al bestaande beschermingsniveau ongewijzigd. Wel zal er sprake zijn van een redelijk tot een matig woon- en leefklimaat vanwege de aanwezigheid van agrarische (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Dit is evenwel vrij gebruikelijk en acceptabel in het agrarisch buitengebied, zeker bij een functiewisseling.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor de verder gelegen omliggende niet agrarische bedrijven zullen geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Nederwoudseweg 42A-44 in Lunteren is het mogelijk de bestemming van 'agrarisch intensieve veehouderij groot' naar 'bedrijf' en 'wonen' te wijzigen.

Bodem

Voor onderstaande locatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geen noemenswaardige verhoogde concentraties in de grond en grondwater aangetoond. Ook de asbestconcentratie in de drupzone onder de asbestdaken zijn dusdanig laag dat er geen nader asbestonderzoek nodig is.

Luchtkwaliteit

De wijziging van een agrarische bestemming naar een bestemming voor bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2 betekent een verbetering voor de luchtkwaliteit. De beoogde bedrijfsactiviteiten en woonfuncties zijn kleinschalig van omvang, waardoor de NIBM-grens van 3% niet zal worden overschreden.

Conclusie

De invloed van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit is dusdanig beperkt dat de NIBM-grens van 3% niet wordt overschreden. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid

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 (Wet geluidhinder, verkeerslawaa)

Het plan voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Nederwoudseweg. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Geluid van wegverkeer vormt geen belemmering voor het plan.

Verkeer

De Nederwoudseweg is een verharde erftoegangsweg in het buitengebied. Bij een uitbreiding of functieverandering zal rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. De uitbreiding zal naar verwachting geen of slechts een geringe toename van verkeersbewegingen geven wat dus niet ten koste gaat van de staat van onderhoud van de weg. Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden. Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen tegen dit plan.

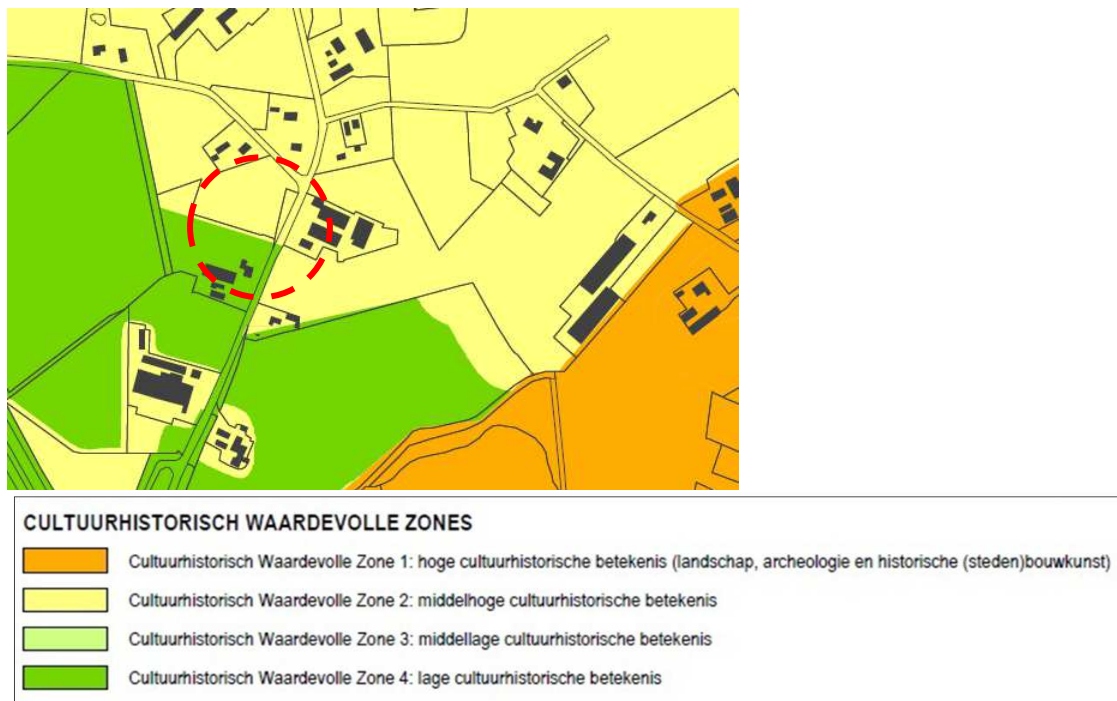
Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



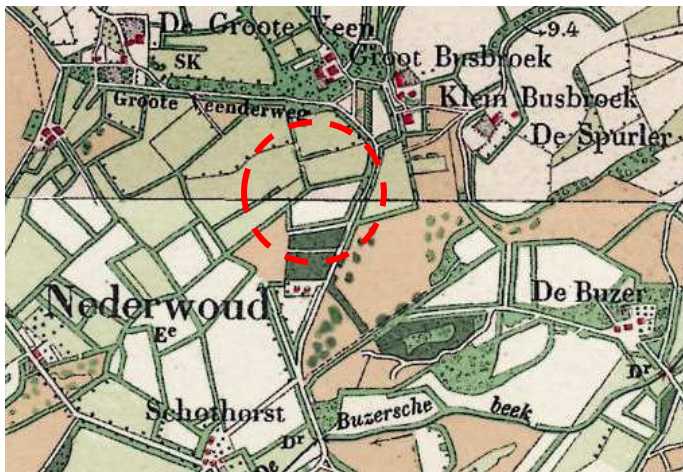
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in een kampenlandschap, dat in het verleden gekenmerkt werd door een grote landschappelijke variatie met akkers, weilanden, heidevelden, bospercelen, houtwallen en houtsingels. Aan het einde van de negentiende eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als heidegrond. Uit de Chromotopografische kaart uit 1910 blijkt dat rond de eeuwwisseling op deze plek een door houtwallen omgeven weiland was aangelegd. De omliggende heidegronden werden in de loop van de twintigste eeuw in cultuur gebracht. Tot na de Tweede Wereldoorlog bleven de gronden onbebouwd. In 1966 werd een woning met bedrijfsruimte gebouwd op het adres Nederwoudseweg 44. In de loop van de jaren zeventig werden op het nieuw gestichte erf een veeschuur, een opslagruimte en een fokzeugenschuur bijgebouwd. Eind jaren tachtig werden een tweede woning en een biggenstal gerealiseerd op het adres Nederwoudseweg 42A.



Fragment Chromotopografische kaart 1910 – het plangebied is rood omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Karakteristieken cultuurlandschap

Het cultuurlandschap ter plekke van plangebied valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede te typeren als 'vochtige kampenontginning' (kn1a). De kampenontginningen zijn de oudste ontginningen op vochtige zandgronden in de Gelderse Vallei. Nadat de grootste dekzandruggen en de flanken van de stuwwal waren ontgonnen, vestigde men zich op de kleinere zandruggen. Op deze kleinere zandruggen werden door houtwallen omgeven akkers aangelegd, de zogenaamde 'kampen'. Later werden ook tussenliggende laagtes in cultuur gebracht als weiland- en hooiland. Vochtige heide werd gebruikt om schapen te laten grazen en om plaggen te leveren voor de bodemvruchtbaarheid van de akkers. Kenmerkend voor het kampenlandschap zijn de herkenbare onregelmatige indeling, bochtige wegen, subtiele hoogteverschillen en verspreide bewoning. Opgaande beplanting beperkt zich vooral tot perceelsscheidingen met elzensingels.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Aan de westzijde van het plangebied ligt een historische weg uit de 19^{de} eeuw (lichte paarse lijn). Het betreft een weg die is ontstaan door het rechtekken van een oudere weg, die vóór 1832 al aanwezig was (paarse stippellijn). Ten westen van deze weg ligt een historisch waardevolle bosstrook (groen vlak met gele stippen).



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van het behoud van cultuurhistorische waarden geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor historische waardevolle elementen en structuren binnen of in de omgeving van het plangebied. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening gehouden wordt met de karakteristieken van het cultuurlandschap.

Conclusie

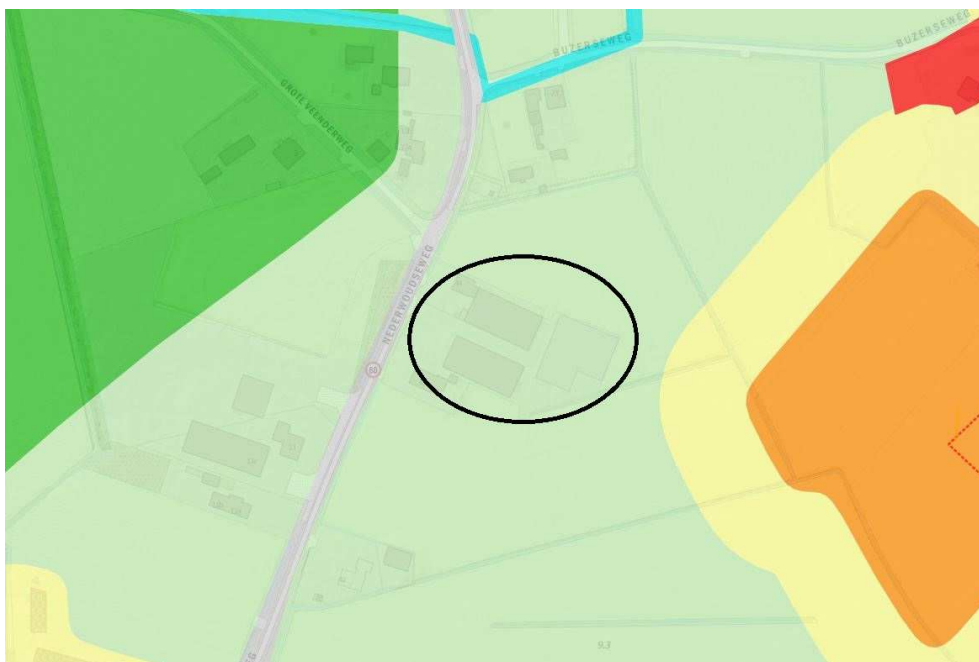
Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Op ca. 200m ten oosten van het plangebied is in 2009 een bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat daar de archeologische verwachting middelhoog tot laag was.



Afbeelding: Plangebied op de CHW, kaartblad archeologie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de wijziging van de bestemming. 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Ecologie

Er is in 2018 een quickscan ecologie uitgevoerd door Ruimte voor Advies. Hieronder volgen kort de conclusies van dit onderzoek.

T.a.v. Soortbescherming

De functieverandering van het terrein inclusief de daaruit voortvloeiende ingrepen leiden niet tot aantasting of vernieling van beschermde planten en (potentiële) jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels, zoogdieren en andere diergroepen. Er zijn geen nadere onderzoeken of planaanpassingen nodig. Mochten er dieren aanwezig zijn, dan betreft het zeer algemene soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen. De ingreep leidt niet tot een overtreding van de Wnb. Een ontheffing is niet nodig.

T.a.v. Gebiedsbescherming

De functieveranderingen en daaruit voortvloeiende ingrepen leiden niet tot tijdelijke of permanente effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Gelders Natuurnatuurnetwerk). Er zijn geen nadere onderzoeken of planaanpassingen nodig.

T.a.v. vogels

- Het eventueel verwijderen van opgaande beplanting (bomen, struiken,) kan tijdens het broedseizoen leiden tot vernieling van nesten van algemene broedvogels. Voer dergelijke werkzaamheden daarom buiten het broedseizoen uit of begin buiten het broedseizoen. Het broedseizoen is geen vaste periode maar voor de meeste soorten is de periode half maart - half augustus een goede indicatie. Echter, uitsluitend van belang is of broedgevallen aanwezig zijn. Bezette nesten mogen nooit aangetast of vernield worden, wees daarom ook alert buiten de periode 15 maart - 15 augustus en stel werkzaamheden zo nodig uit.
- Houdt tijdens het broedseizoen bij voorkeur een verstoringvrije zone van enkele meters rond de begroeiing, snoei de begroeiing sterk terug voorafgaand aan het broedseizoen Ecologische quickscan Nederwoudseweg 42A-44 te Lunteren 10 december 2018 om broedgevallen te voorkomen. Tijdelijke verstoring is onder de Wet natuurbescherming toegestaan, maar voorkom dat nesten door de ouders permanent verlaten worden.

T.a.v. Zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. In dit specifieke geval zijn naar verwachting geen speciale maatregelen nodig.
- Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Aanbeveling

De gemeente Ede wil de biodiversiteit in het buitengebied verbeteren. Zo is het op erven in het buitengebied vaak met relatief weinig moeite mogelijk om huismussen, vleermuizen, zwaluwen en andere dieren een plek te geven. Breng bijvoorbeeld nestvoorzieningen en andere verblijfplaatsen aan, pas inheemse beplanting toe, wees terughoudend met verlichting en bestrating en royaal met groen.

Conclusie

Vanuit de wet Natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan, mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatiezone.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur C-watergangers (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangers. Er is geen toename in verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.19. Lunteren, Renswoudsestraatweg 49

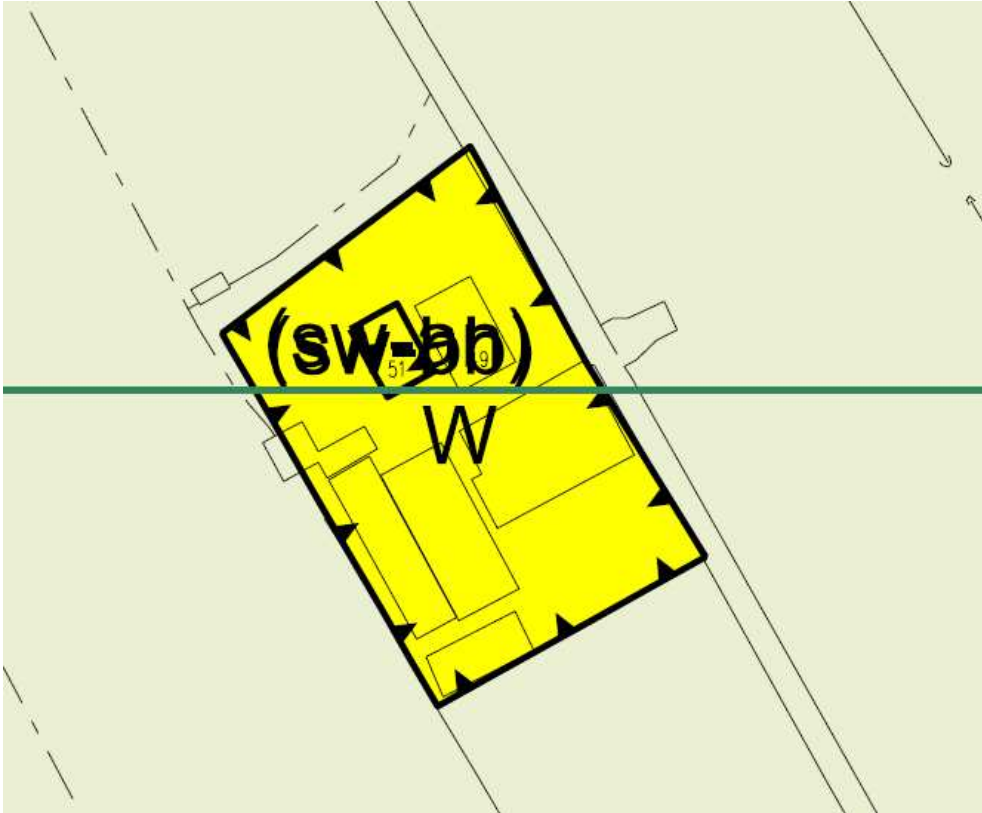
Huidige situatie

Het perceel Renswoudsestraatweg 49 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummer 1236 en 1237.



luchtfoto perceel (1:3000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' en 'specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

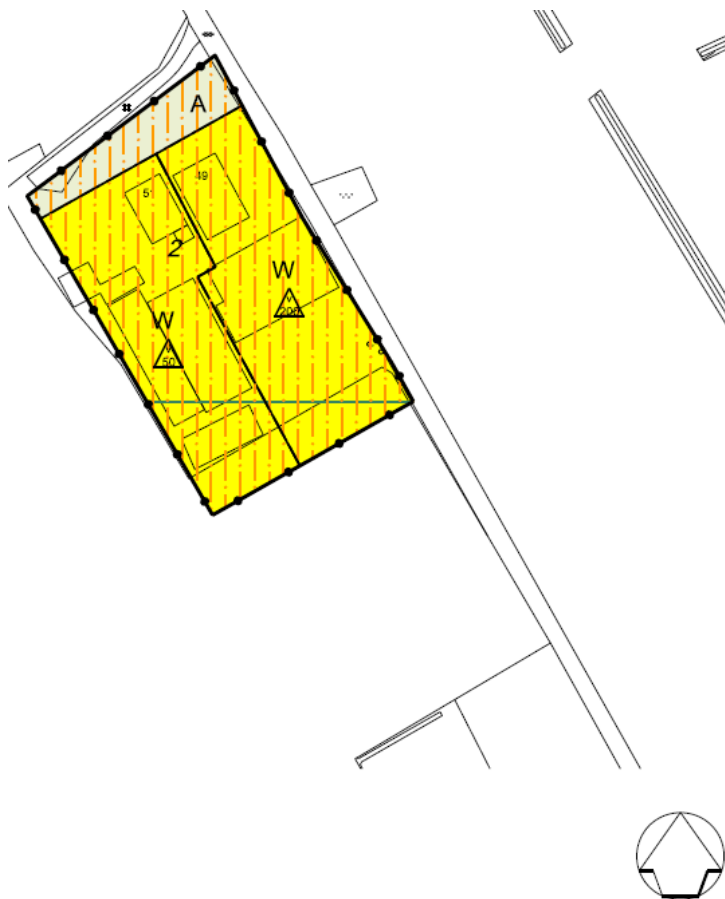


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van 'Wonen' met de functieaanduidingen 'agrarisch nevenactiviteit' en 'specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw' naar 'Wonen' met de toevoeging van een kleine woning 350 m³ conform het functieveranderingsbeleid. Hierbij worden de bestaande bedrijfsgebouwen volledig gesloopt, met uitzondering van de woning.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het oorspronkelijke perceel wordt opgesplitst in twee woonbestemmingen; één reguliere woning van 660 m³ met 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik en één kleine woning van 350 m³ met 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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.

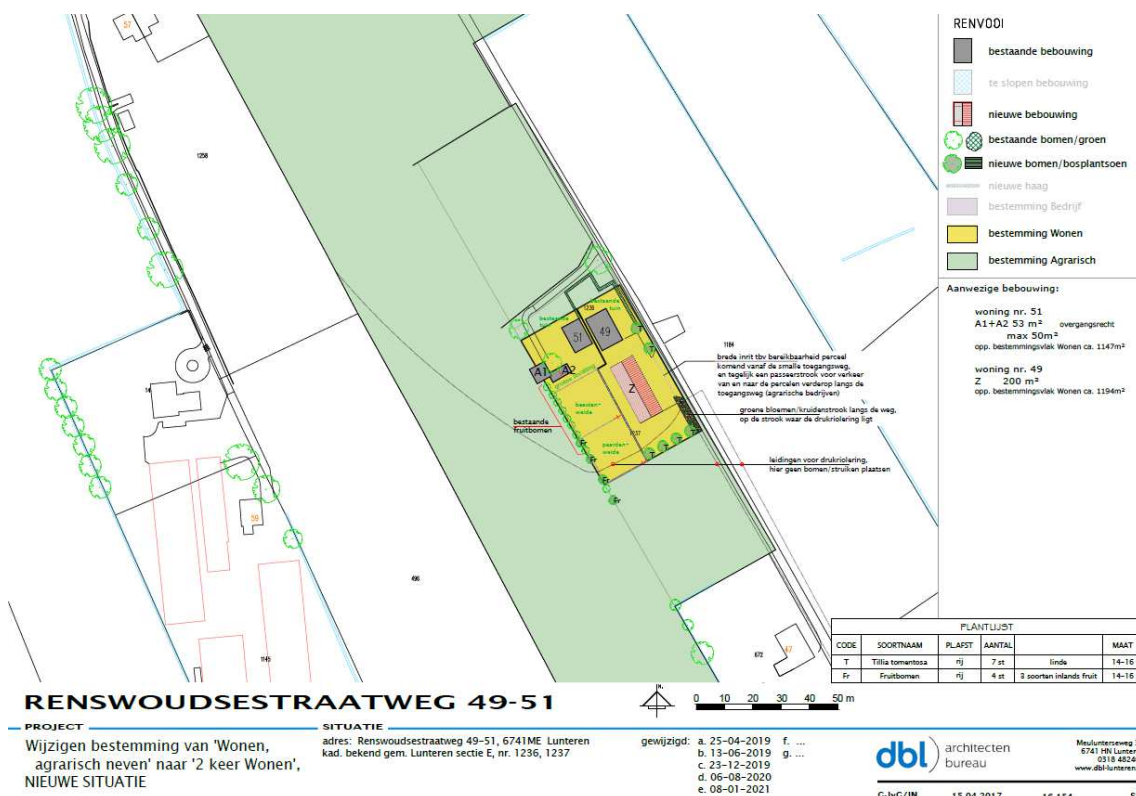
Beleid

Het beleid rond de functieverandering van een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de woning en eventueel te behouden privébijgebouwen). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio Food Valley.

Om tot de gewenste situatie te komen op het perceel, wordt er bedrijfsbebouwing gesloopt en ingezet als sloopmeters. Daarnaast blijft er 200 m² aan bijgebouwen behouden voor privédoeleinden. Voor deze extra m² aan bijgebouwen, worden compenserende sloopmeters van het eigen perceel ingezet. In totaal zijn er 730 m² sloopmeters inzetbaar, waarvan er 100 m² gebruikt wordt om de hoeveelheid toegestane bijgebouwen te vergroten naar 200 m². De overige sloopmeters (430 m²) kunnen worden verkocht voor ontwikkelingen elders in de regio.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het 'Functiewisselingsbeleid Regio Food Valley 2016' en wordt de aangevraagde functiewisseling mogelijk gemaakt.

Landschap



Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het kampenlandschap en is reeds goed ingepast. Alle verhardingen komen binnen het bouwvlak te liggen, beide wooneenheden worden door één gedeelde inrit ontsloten. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt een aantal fruitbomen en lindes bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan voor het perceel aan de Renswoudsestraatweg 49 en 51 in Lunteren een functiewijziging mogelijk gemaakt van 'Wonen' met de functieaanduidingen 'agrarisch nevenactiviteit' en 'specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw' naar 2 maal de bestemming 'wonen'.

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' en 'specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw'.

Na de wijziging is er binnen het nieuwe bouwvlak voor Renswoudsestraatweg 49 in Lunteren één woning van maximaal 660 m³ toegestaan, met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

Het perceel Renswoudsestraatweg 51 in Lunteren krijgt een eigen bestemmingsvlak 'wonen' met een inhoud van 350 m³ voor een kleine woning.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

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

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Vanwege de functiewisseling behouden de woningen hun beperkte bescherming op grond van art. 14 Wgv. Aan de vaste afstand van 50 m wordt voldaan. De nieuw te realiseren schuur is een privé berging en daarom ook niet geurgevoelig.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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. Toetsing daaraan kan in dit geval achterwege blijven omdat er enkel sprake is van toevoegen van m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik bij de al bestemde woonfunctie.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de omgeving van de Renswoudsestraatweg 49 en 51 in Lunteren gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die voor zo ver van toepassing al worden beperkt door de al bestaande bestemming (wonen) van Renswoudsestraatweg 49 en 51 in Lunteren. Het toevoegen van een maximum totaal van 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik geeft geen extra belemmeringen aan die bedrijven.

Conclusie

Aan de Renswoudsestraatweg 49 en 51 in Lunteren is het mogelijk de bestemming 'wonen' te wijzigen in 2 bestemmingen 'wonen' met daarbij voor Renswoudsestraatweg 49 in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik en voor Renswoudsestraatweg 51 met een beperkte inhoud.

Bodem

Plansituatie

De bodem van deze locatie is in principe verdacht voor bodemverontreinigingen vanwege het gebruik als agrarisch erf en toepassingen van asbest. Bij oudere asbestdaken kan sprake zijn van een uitspoelzone waar door verwerking van asbest bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Er is geen bodemonderzoek van deze locatie bekend.

Er is geen sprake van overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming omdat al eerder een woonbestemming is toegekend. Wel zal voor het realiseren van de nieuwe situatie naar verwachting grondverzet worden uitgevoerd, waarbij de kwaliteit van de bodem een rol gaat spelen. Ook zal een asbestinventarisatie worden gedaan van de te slopen opstallen. Uit de asbestinventarisatie kan blijken of er sprake is van mogelijke inspoelzones, afhankelijk van verwerking, dakgoten en verhardingen. Afhankelijk gebruik en verblijfsduur kan voor nieuwbouw op deze locatie bodemonderzoek nodig zijn. Met een bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de bodem van de locatie geschikt is voor een woonbestemming en het uit te voeren grondverzet.

Er wordt daarom een randvoorwaardelijk verplichting gesteld om bij het realiseren van de nieuwe invulling een bodemonderzoek uit te voeren, dat is afgestemd op de uit te voeren grondwerkzaamheden. Het uit te voeren bodemonderzoek wordt gebaseerd op de NEN 5740 met vooronderzoek conform NEN 5725. Als uit het vooronderzoek of de asbestinventarisatie blijkt dat de bodem verdacht is voor asbest dan wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de NEN 5707.

Luchtkwaliteit

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt een 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

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

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Renswoudsestraatweg. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Aangezien de verkeersintensiteit over de Renswoudsestraatweg zeer beperkt is, kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat ter plaatse de nieuwe woning zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Het plan is verkeerskundig akkoord.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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.

Ten zuiden van het plangebied is in het verleden een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie Renswoudsestraatweg 45. Hierbij is geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aangetroffen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan wijzigt de bestemming van 'wonen met agrarisch neven' naar '2x wonen'. 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 3

"Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied."



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

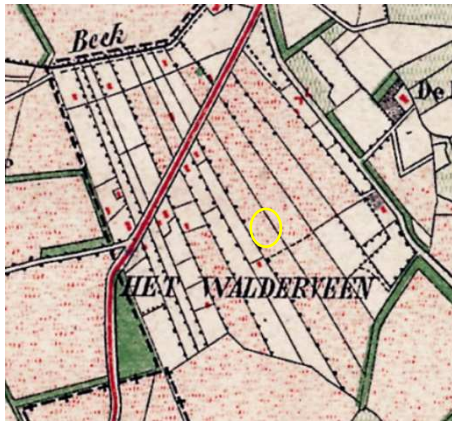
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Renswoudsestraat 49 te Lunteren ligt in een het buurtschap Walderveen. Een relatief groot deel van de Gelderse Vallei bestond nog tot in de 19^e eeuw uit vochtige en natte heide en ongeperceelde natte graslanden. In de Gelderse Vallei maakten natte en vochtige heidegebieden plaats voor ontgonnen agrarisch productieland. De jonge landbouwontginningen werden min of meer regelmatig en rationeel ingedeeld. In dit gebied, Walderveen, zie je nog goed de strookvormige percelen. Her en der lagen boerderijen en plaggenhutten verspreid.



Fragment Chromotopografische kaart 1873 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied een enkele cultuurhistorisch waardevolle structuur voor. Het gaat daarbij om een oude kavelgrens (oranje lijn).



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Renswoudsestraatweg 49 Lunteren heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen en structuren in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is een quickscan ecologie uitgevoerd op de locatie. Hiervoor is een veldbezoek afgelegd op 19 september 2020. Uit de quickscan ecologie is gebleken dat de te slopen schuren in potentie geschikt zijn als vaste rust- of voortplantingsplaats voor huismussen of vleermuizen. Daarom dient een aanvullend soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus en vleermuizen. Tevens dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht waardoor zorgvuldig gehandeld moet worden. Ook dient er rekening gehouden te worden met overige broedvogels.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening of Voortoets is niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk of een groene ontwikkelingszone. Verdere vervolgstappen zijn daarom niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Er is een Landschappelijk Inrichtingsplan gemaakt waarbij rekening is gehouden met het behoud van de bestaande groenstructuren. Aanvullend hierop wordt de biodiversiteit versterkt door het aanplanten van een rij leilindes en extra fruitbomen. Hiermee is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

De quickscan ecologie is akkoord en de plantoelichting is aangevuld voor het onderdeel ecologie. Het aanvullend onderzoek naar huismussen en vleermuizen zal nog wel als voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten worden. Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Aan de zuidzijde langs de toegangsweg op het perceel ligt gemeentelijke drukriolering. Hiervoor is een zakelijk recht van opstal gevestigd en er gelden beperkingen voor het gebruik van de strook. De zone met gemeentelijke drukriolering vormt geen belemmering voor het bouwvlak. Wel dienen de nieuwe bomen aan de zuidzijde van het perceel op minimaal twee meter afstand van het drukriool geplant te worden.



Figuur Ligging gemeentelijke drukriolering op grens gemeentelijk en particulier perceel

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Dit plan heeft geen gevolgen voor de bestaande C-watergangen.



Figuur C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is geen toename van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft daarom geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.20. Lunteren, Zeggelaarsweg 3

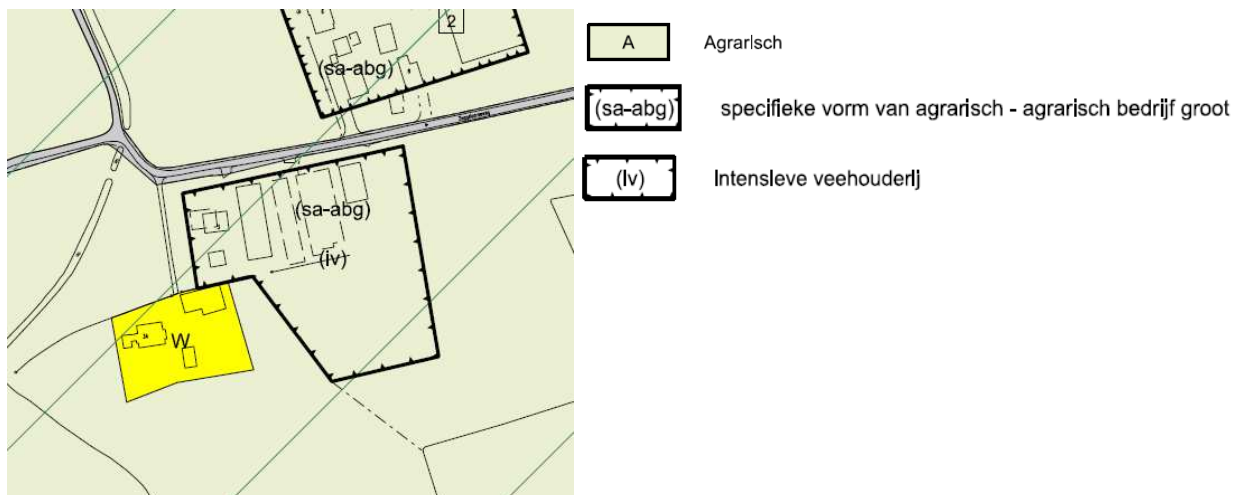
Huidige situatie

Het perceel Zeggelaarsweg 3 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummers 2175, 2375 en 2376.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel grotendeels de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Een klein deel van het perceel heeft enkel de bestemming 'Agrarisch'. Het totale plangebied is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied. Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

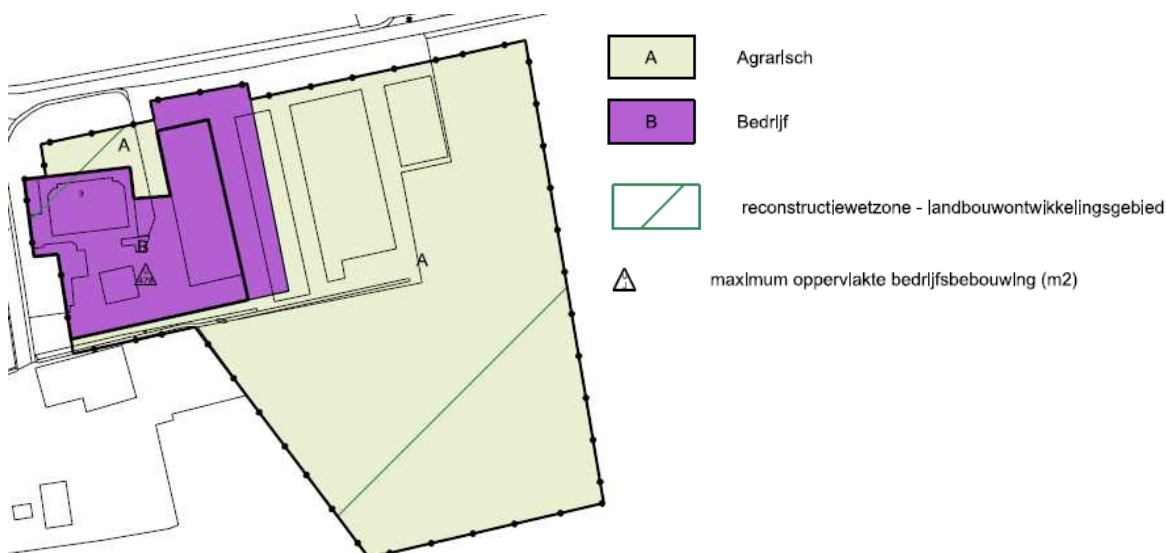
Toekomstige situatie

Het verzoek voorziet in het omvormen van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Bedrijf. Het bedrijf dat zich op deze locatie wil vestigen, houdt zich bezig met het leggen van zonnepanelen en elektrotechnische werkzaamheden (elektriciens). De zonnepanelen worden rechtstreeks op de werklocatie geleverd. Op de locatie zal wat kleinschalige opslag van materiaal zijn ten behoeve van deze werkzaamheden. Hierbij valt te denken aan een werkvoorraad en wat materialen die overgebleven zijn van een klus.

In principe vinden er geen werkzaamheden in het bedrijfspand zelf plaats met uitzondering van wat onderhoud aan machines en/of materieel. De feitelijke werkzaamheden van het bedrijf vinden in hoofdzaak dus plaats op de werklocatie.

Naast de bedrijfswoning, zal een bestaande loods met een oppervlakte van 478 m² worden ingepast. De overige bestaande agrarische opstellen zullen worden gesloopt. Het perceel wordt daarbij op een verantwoorde manier landschappelijk worden ingepast.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt dus de gewenste functieverandering. De maximale oppervlakte voor de bedrijfsbebouwing wordt vastgelegd op de gevraagde 478 m². De bestaande bedrijfswoning krijgt een inhoud van 660 m³. Bij de woning mag 75 m² aan privé bijgebouwen worden gerealiseerd.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Provinciaal beleid

Solitaire bedrijven

In de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland is het volgende bepaald over Solitaire bedrijvigheid:

Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)

1. Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaarbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingplan nieuwvestiging toch mogelijk maken als:
 - a. sprake is van functieverandering, of
 - b. het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.

3. *Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:*
- a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;*
 - c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;*
 - d. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.*

Het voorliggende verzoek betreft de nieuwvestiging van een bedrijf op basis van functiewisseling. De bestemming agrarisch wordt omgevormd naar de bestemming bedrijf. Derhalve wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland

Plussenbeleid/glastuinbouw

Het gebied is verder nog gelegen op de kaarten 2 en 3 (landbouw en glastuinbouw). Aangezien het hier een ontwikkeling betreft waarbij er omvorming plaats vindt van agrarisch naar niet agrarisch is het plan niet strijdig met de regels die hieronder vallen.

Gemeentelijk beleid

Sloopmeters

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatie-regeling.

Het gevraagde bedrijf (zonnepanelen en elektriciens) wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Als voor zulke bedrijven aantoonbaar geen ruimte bestaat op een nabijgelegen bedrijventerrein kan - onder voorwaarden - en door de inzet van compenserende sloopmeters - een functiewisseling op de voormalige agrarische locatie mogelijk worden gemaakt.

De vereiste sloopcompensatie bestaat uit een drietal onderdelen:

- 100 m² voor het bedrijfsrecht
- Voor de eerste 500 m² bedrijfsbebouwing een compensatie van 2 m² aan sloopmeters per m² bedrijfsbebouwing.
- Voor de oppervlakte tussen de 500 en de 1000 m² een compensatie van 3 m² aan sloopmeters per m² bedrijfsbebouwing.

Het verzoek voorziet in het realiseren van een bedrijfsgebouw van 478 m². Hiervoor moet dan 1056 m² (100 m² bedrijfsrecht en 478 * 2 voor de bedrijfsbebouwing) aan sloopmeters worden .

Op de planlocatie is 1506 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig Niet legale bebouwing is buiten beschouwing gelaten, evenals 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik die immers herbouwd kunnen worden. Dit betekent dat na sloop van alle gebouwen er nog 463 m² aan sloopmeters overblijft. Deze kunnen verkocht worden voor plannen elders.

Vervolgens is onderzocht of de vestiging van het gevraagde bedrijf op deze specifieke locatie past binnen een goede ruimtelijke ordening en welke aanvullende voorwaarden daarvoor gelden. Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. De volledige beoordeling van het verzoek is hieronder te lezen.

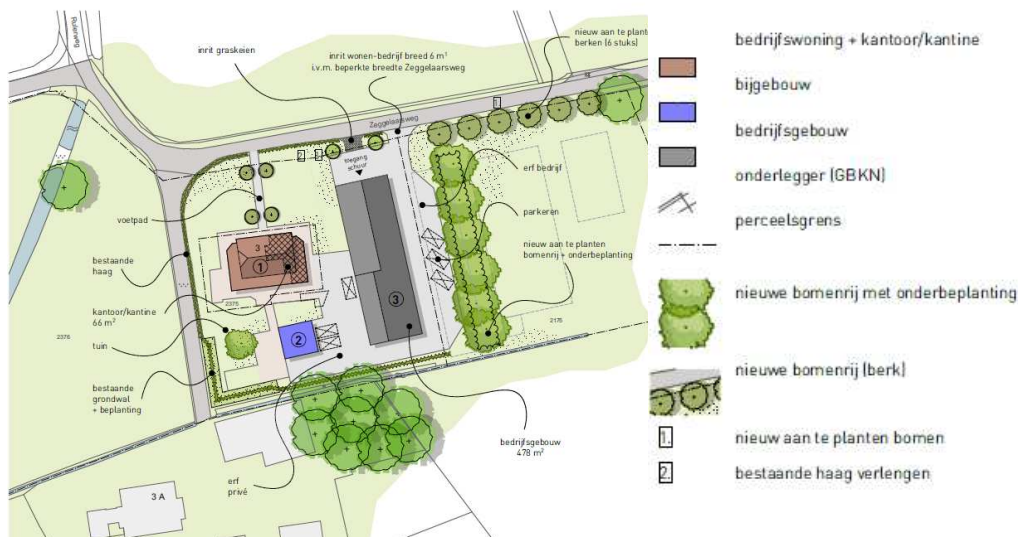
Landschapsfonds

Een functiewisseling moet bovendien leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf moet daarom verevend worden. Een deel van die verevening kan door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m² nieuwe niet-agrarische bedrijfsbebouwing. 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 478 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 4780,-.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het Kampenlandschap. Het perceel wordt ontsloten door één centrale inrit. Omwille van logistieke bewegingen is er in dit specifieke geval een informele tweede inrit van grasbeton toegestaan. De tweede inrit is noodzakelijk voor het functioneren van erf en opstallen. Door deze in grasbeton uit te voeren valt deze niet op, en is er in het ruimtelijk/landschappelijke beeld slechts één inrit zichtbaar. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagde aanplant van een rij berken langs de weg en een singel met inheemse struik- en boomvormers aan de oostgrens van het bouwvlak bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan voor het perceel aan de Zeggelaarsweg 3 in Lunteren een functiewisseling van een bestemming van 'agrarisch bedrijf' naar een bestemming 'bedrijf' mogelijk gemaakt. In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel grotendeels de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Een klein deel van het perceel heeft enkel de bestemming 'Agrarisch'.

Naast de bedrijfswooning, zal een bestaande loods met een oppervlakte van 478 m² worden ingepast. De overige bestaande agrarische opstellingen zullen worden gesloopt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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 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.

Met dit wijzigingsplan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd (het bedrijfsgebouw). De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Vanwege de functiewisseling van agrarisch bedrijf naar bedrijf is een beperkte bescherming (50 m afstand) tegen geur van toepassing (art. 14 Wgv). Het bouwvlak van de bestemming 'bedrijf' is op 50 meter gelegen van het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf Zeggelaarsweg 6 in Lunteren.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen 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. Door de nabijgelegen woonbestemming van Zeggelaarsweg 3A in Lunteren is het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw mede voldoende beschermd. Hiermee is sprake voor in het agrarisch buitengebied aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woning Zeggelaarsweg 3A in Lunteren ligt op een voldoende afstand (> 30 m) van het nieuwe bestemmingsvlak 'bedrijf'. Voor een bedrijfsbestemming tot maximaal milieucategorie 2 is een afstand van 30 meter tot een gevel van een woning van derden voldoende.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de omgeving van de Zeggelaarsweg 3 in Lunteren gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die voor zo ver van toepassing al worden beperkt door de al bestaande bestemmingen.

Conclusie

Aan de Zeggelaarsweg 3 in Lunteren is het mogelijk de bestemming 'agrarisch bedrijf' te wijzigen in 'bedrijf'.

Bodem

Bij deze wijziging vindt geen overgang plaats naar een meer bodemgevoelige bestemming. Er vindt geen nieuwbouw of grondverzet plaats en daarom geen beoordeling van de bodemkwaliteit in relatie tot de functiewisseling van de locatie.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaai)

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.

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De bestemmingswijziging leidt zelfs tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

De voorgestelde ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking of parkeerbehoefte.

Archeologie

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het vergaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. In de directe omgeving zijn in het verleden twee archeologische onderzoeken uitgevoerd.

In 2018 is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd ter hoogte van Zeggelaarsweg 8. Hier bleek de bodem verstoord te zijn tot in de C-horizont. Een vervolgonderzoek is niet uitgevoerd.

Ca. 250 meter ten noorden van onderhavig plangebied is in 2007 een booronderzoek uitgevoerd. In delen van het onderzoeksgebied bleek de bodem nog (deels) intact te zijn. In andere delen van het onderzoeksgebied was de bodem verstoord. Er is geen vervolgonderzoek uitgevoerd.



Figuur: Het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de ontwikkeling. De bodemingrepen van onderhavige ontwikkelingen zijn zeer beperkt en daarom 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 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

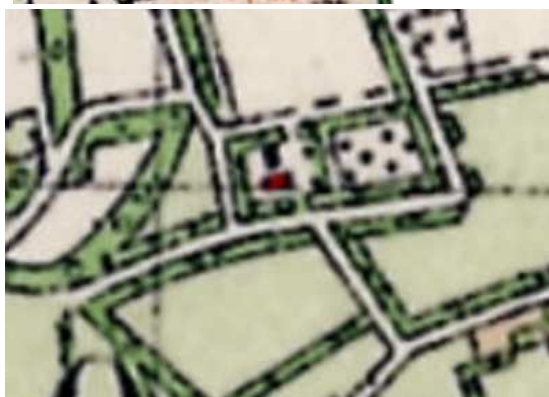
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het cultuurlandschap ter plekke van plangebied valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede te typeren als 'vochtige kampenontginning' (kn1a). De kampenontginningen zijn de oudste ontginningen op vochtige zandgronden in de Gelderse Vallei. Nadat de grootste dekzandruggen en de flanken van de stuwwal waren ontgonnen, vestigde men zich op de kleinere zandruggen. Op deze kleinere zandruggen werden door houtwallen omgeven akkers aangelegd, de zogenaamde 'kampen'. Later werden ook tussenliggende laagtes in cultuur gebracht als weiland- en hooiland. Vochtige heide werd gebruikt om schapen te laten grazen en om plaggen te leveren voor de bodemvruchtbaarheid van de akkers. Kenmerkend voor het kampenlandschap zijn de herkenbare onregelmatige indeling, bochtige wegen, subtiele hoogteverschillen en verspreide bewoning. Opgaande beplanting beperkt zich vooral tot perceelsscheidingen met elzensingels. De te slopen stallen komen uit de jaren zeventig van de vorige eeuw, en het hoofdhuus op het erf pas uit de jaren negentig komt van de twintigste eeuw.

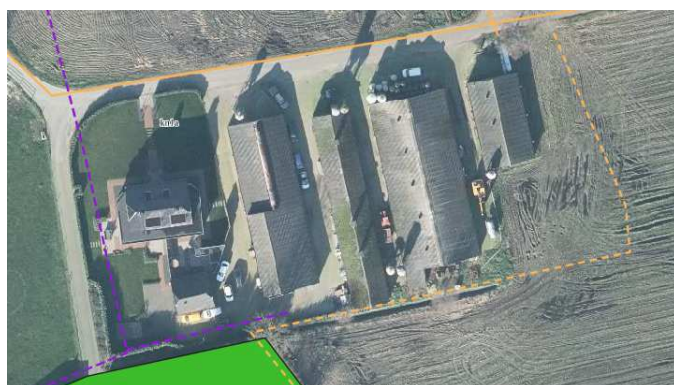


Fragment Chromotopografische kaart omstreeks 1876–1940-1980 (het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl))

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een weg voor 1832, maar die inmiddels verdwenen is, aldus de paars gestreepte lijn ten oosten van de kavel. De Zeggelaarsweg is een kavelgrens, met gestippeld aangegeven een kavelgrens waarbij de orientatie overeen komt, maar niet de ligging.



Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor
Bomenrij	
	Bomenrij

Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Zeggelaarsweg 3 te Lunteren heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect hierop heeft. Bestaande beplantingsstructuren worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de stedenbouwkundige inrichting en waar mogelijk versterkt. Geconcludeerd wordt dat de te slopen agrarische bijgebouwen geen beschermde status hebben. De sloop van de bebouwing maakt plaats voor groenstructuren op het perceel. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is op 16 april 2020 een veldbezoek op het plangebied afgelegd ten behoeve van de quickscan ecologie. Hierbij is gekeken of er als gevolg van de ingreep beschermde functies vanuit de Wet natuurbescherming worden aangetast of verstoord. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de zorgplicht moet zorgvuldig gehandeld worden en moeten aanwezige dieren de gelegenheid krijgen om te vluchten. Ten aanzien van vleermuizen zal het plangebied bij voorkeur niet verlicht mogen worden en alleen wanneer dit echt noodzakelijk is, zal voor vleermuisvriendelijke verlichting gekozen moeten worden. Ten aanzien van algemene broedvogels zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen opgestart moeten worden, dat is in de periode half augustus tot half maart. Wanneer de werkzaamheden toch in het broedseizoen opgestart worden zal voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie door een ter zake kundige uitgevoerd moeten worden.

De planlocatie bevat mogelijke verblijfplaatsen van beschermde fauna. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de oostelijke varkensstal. Het aanvullend onderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als blijkt uit het aanvullend onderzoek dat er beschermde functies in de bebouwing aanwezig zijn die verloren gaan als gevolg van de ingreep zal hiervoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland aangevraagd moeten worden.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets is daarom niet noodzakelijk.

Stikstof

Gezien er sprake is van een zeer beperkte ingreep waarbij er enkel sprake is van een beperkte tijdelijke toename en een relatief grote afstand (2,5 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator is derhalve niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone. Aangezien het GNN in Gelderland een louter planologische bescherming geniet zijn aanvullende maatregelen ten aanzien van het GNN en GO niet noodzakelijk. De bestemming van het GNN wordt immers niet veranderd als gevolg van de ingreep.

Programma Biodiversiteit

Er is voor dit plan een natuurinclusief ontwerp gemaakt waarbij rekening is gehouden met het behoud en versterken van de biodiversiteit. Zo blijven de bestaande groenstructuren behouden en worden er nieuwe groenstructuren gerealiseerd in de vorm van een nieuwe bomenrij met onderbeplanting, nieuw aan te planten berken en het verlengen van de bestaande haag. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit en is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

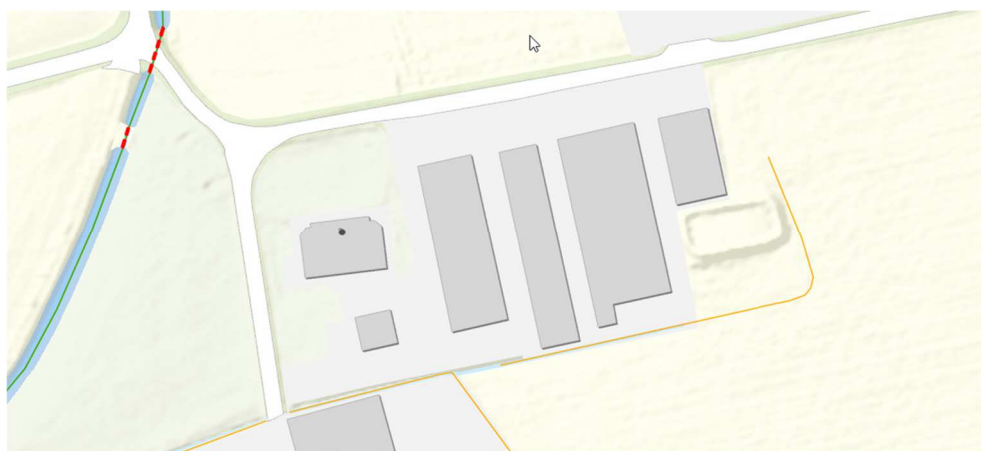
Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De watergangen vormen geen belemmering voor de functiewijziging van het perceel en de sloop van opstallen.



Figuur B-watergang (groen) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren, mits dit vrijkomt. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

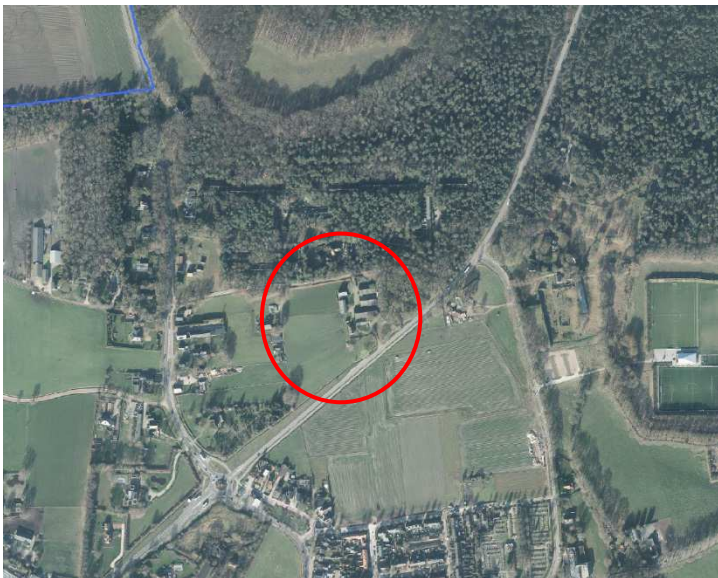
Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.21. Otterlo, Apeldoornseweg 99 - Bovenweg 2

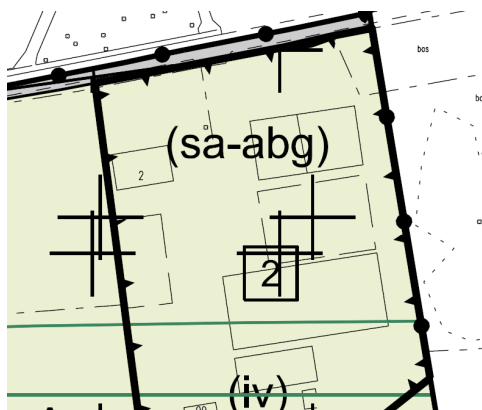
Huidige situatie

Het perceel Apeldoornseweg 99, Bovenweg 2 te Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie H, nummers 1143, 1179 en 1186.

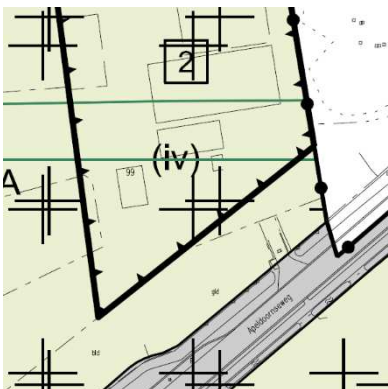


luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Een deel van het gebied is gelegen in het verwevingsgebied. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.



- | | |
|--|---|
| | Agrarisch |
| | specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot |
| | Intensieve veehouderij |
| | maximum aantal wooneenheden |
| | reconstructiewetzone - verwevingsgebied |

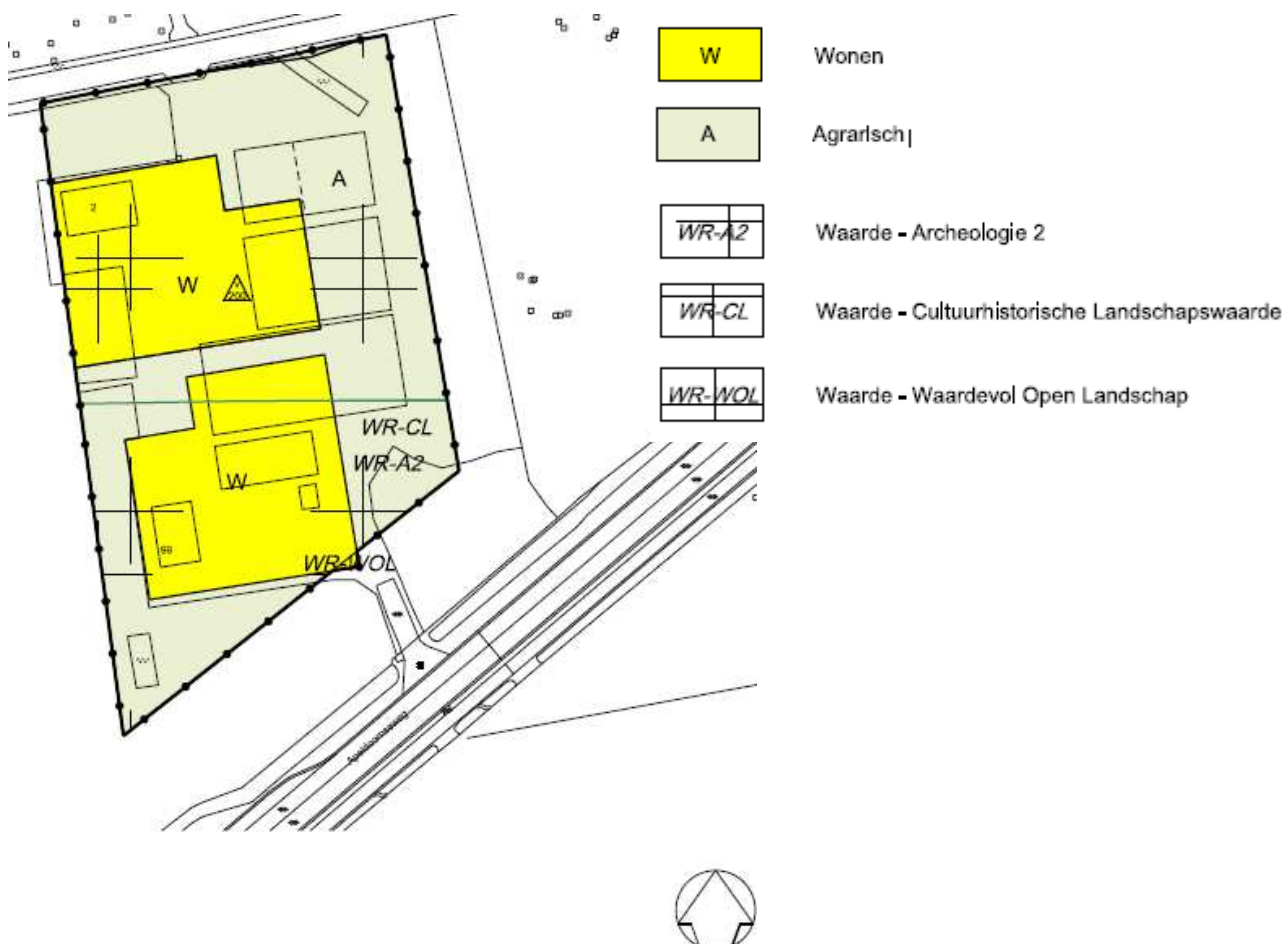


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het verzoek voorziet in het omvormen van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen. De twee bedrijfswoning krijgen daarbij dus de functie van burgerwoning. De bestaande agrarische opstellen zullen hiervoor worden gesloopt. De twee nieuwe percelen zullen allen op een verantwoorde manier landschappelijk worden ingepast.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt dus de gewenste functieverandering. Elke woning krijgt de standaard maximale inhoudsmaat van 660 m³. Bij elke woning is wel de wens om 200 m² aan bijgebouwen te realiseren. Hiervoor zullen sloopmeters ingezet worden.



fragment van de verbeelding bij het 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, 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

Gemeentelijk beleid

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de bedrijfswoning). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor andere ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio Food Valley.

Voor het realiseren van 200 m² aan bijgebouwen bij een woning, zal 100 m² aan sloopmeters moeten worden ingezet (verschil tussen 150 m² en 200 m² = 50 m². Dit moet twee keer worden gecompenseerd).

Op het perceel is 1802 m² aan legale bebouwing aanwezig. Bij de twee bestaande bedrijfswoningen is ook 150 m² aan (vergunningsvrije) bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze oppervlakte moet van de 1802 m² worden afgetrokken. Hierdoor blijft er 1502 m² (1802 - (2*150)) over. Voor de oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 1000 m² geldt een kortingspercentage van 25%. Hierdoor wordt van de 1502 nog eens 125,5 m² afgetrokken. Op het perceel is daardoor afgerond naar hele meters 1377 m² aan inzetbare sloopmeters over. Voor het realiseren van 200 m² aan bijgebouwen bij de woning aan de Bovenweg 2 is 100 m² aan sloopmeters nodig. Hierdoor blijft er nog 1277 m² aan sloopmeters over. Deze kunnen verkocht worden.

Provinciaal beleid

Het perceel is in de Omgevingsverordening Gelderland aangewezen als 'Nationaal landschap'. Het volgende wordt hierover gezegd:

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

Op basis van deze regeling kan medewerking worden verleend aan het voorliggende plan wanneer de kernkwaliteiten behouden blijven of worden versterkt. Het perceel valt binnen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Veluwe. Het gaat in dit geval om een plan waarbij er voornamelijk bebouwing verdwijnt. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden daarom niet aangetast, maar juist versterkt.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het engenlandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen, een haag rondom beide bouwvlakken en een rij bomen op het erf bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

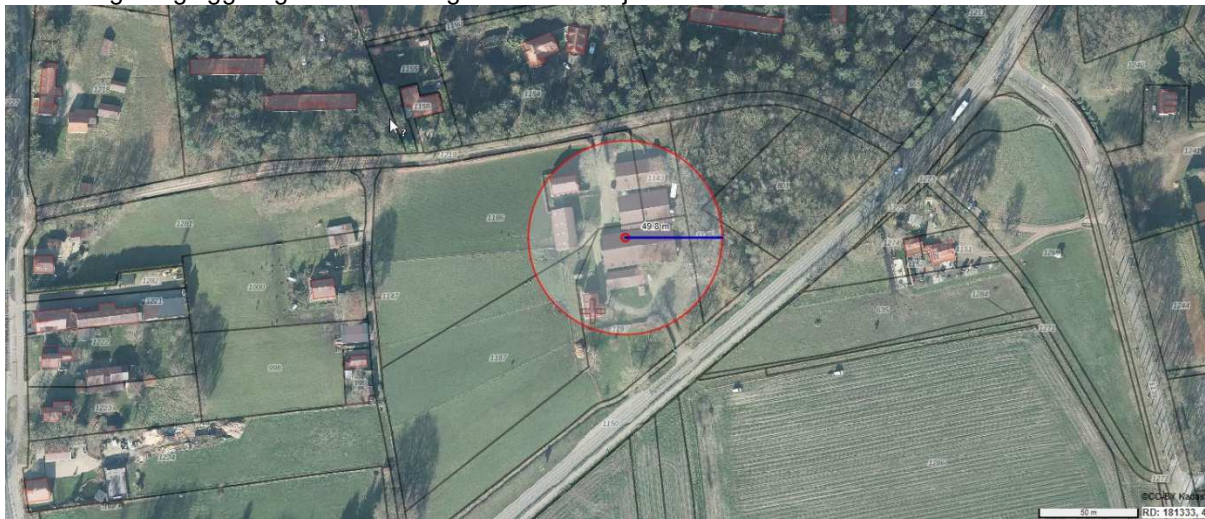
Bedrijven en milieuzonering

Dit plan betreft een functiewisseling van agrarisch naar wonen. Er wordt een agrarische bestemming opgeheven en de bedrijfsbebouwing wordt. De beide dienstwoningen krijgen een reguliere woonbestemming.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- er moet ter plaatse een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd zijn en
- de omliggende bedrijven mogen vanwege het plan geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Het huidige bedrijfsperceel ligt noordelijk van de dorpskern Otterlo ten het natuurgebied Veluwe aan. In de omgeving liggen geen andere agrarische bedrijven.



Geur veehouderijen

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, maar krijgen de bestaande dienstwoningen bij het bedrijf een reguliere woonbestemming.

De te handhaven bedrijfswoningen vallen 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 en de gevels van de woningen. Omdat er geen andere agrarische bedrijven in de omgeving liggen wordt deze afstand ruimschoots gehaald, zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is. Vanwege de meer dan ruime afstand tot andere veehouderijen is een verdere beoordeling van de achtergrondbelasting geur niet nodig.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Door de meer dan ruime afstand tot omliggende bedrijven én doordat de het beschermingsniveau van een dienstwoning die tot een veehouderij behoorde hetzelfde blijft als de bescherming van een woning die tot een veehouderij behoort zullen door de functieverandering geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

Aan de Apeldoornseweg 99 is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw van bijgebouwen is in januari en februari 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd:

- Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB en minerale olie aanwezig zijn.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater een licht verhoogd gehalten aan cadmium en matig verhoogd gehalte aan zink aanwezig is.
- ter plaatse van de voormalige olietank een lichte verontreiniging aan xylenen in het grondwater aanwezig is.

- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging.

Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Conventionele explosieven

De omgeving van dit terrein is in principe wel verdacht voor gedumpte conventionele explosieven (CE), maar dit zal geen rol gaan spelen bij deze ontwikkelingen omdat geen grondverzet plaatsvindt op plaatsen waar nog explosieven uit WO-II aanwezig kunnen zijn.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

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.

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

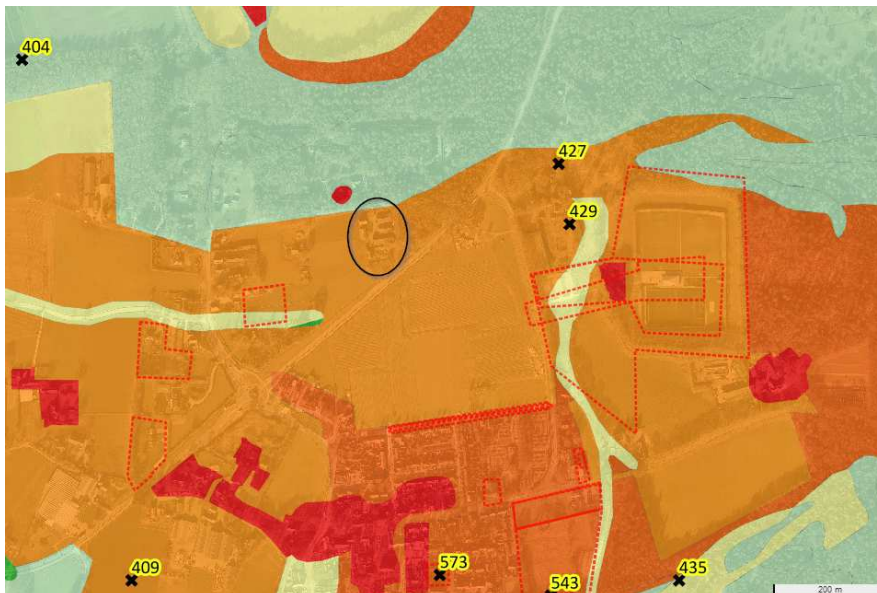
Verkeer

Het plan voorziet in het behouden van de twee dienstwoningen als burgerwoningen. De agrarische bedrijfsvoering verdwijnt. Verkeerskundig ontstaat er hierdoor geen toename van de verkeersaantrekkende werking of parkeerbehoefte.

Archeologie

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is voor het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ca. 250 meter ten zuidwesten van onderhavig plangebied is in 2003 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. In het onderzoeksgebied is een deels intacte bodem aangetroffen. Een archeologisch vervolgonderzoek is echter niet uitgevoerd.



Figuur: het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

In het kader van de huidige ontwikkeling is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De nieuwe loodsen worden gerealiseerd ter hoogte van de te slopen schuren, waar de bodem naar verwachting is verstoord.

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een toekomstige ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 1

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

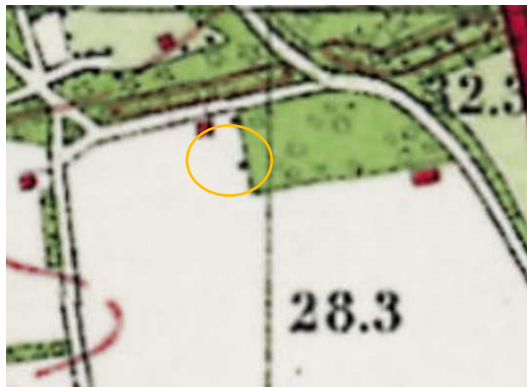
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Apeldoornseweg 99 te Otterlo ligt ten noordwesten van de dorpskern van Otterlo. Lange tijd is dit gebied gebruikt als akkergrond. Het is een droge kamponging, gelegen op de hogere zandgronden. Pas heel laat, rond de jaren zestig is dit perceel bebouwd en werd de n304 ontsloten, waardoor het perceel ingeklemd raakte en niet meer zo vrij als voorheen. Ten noorden van de Apeldoornseweg 99 kwam er bebossing.



Fragmenten

Chromotopografische kaart 1872 – 1950 de plangebieden geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)



Fragmenten Chromotopografische kaart 1960 plangebied geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een historische kavelgrens, nog steeds zichtbaar in de vorm van de entree van het perceel; de oranje lijn. De weg die bovenlangs de Apeldoornseweg 99 gaat, de paarse lijn is de Bovenweg, een oude weg van voor 1832.

Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor
Gemeentelijke Monumenten - Informatie	
	Gemeentelijke monumenten (p)
Gemeentelijke Monumenten - Contouren	
	Gemeentelijke monumenten (v)
Rijksmonumenten Contouren	



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Apeldoornseweg 99 te Otterlo heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. Ook de nieuwe bebouwing die gerealiseerd wordt ter plekke van de huidige schuren heeft geen nadelig effect op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeelaspect soortbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is in mei 2020 een quickscan ecologie voor het plangebied opgesteld. Het veldbezoek is uitgevoerd op 6 april 2020. Uit de quickscan ecologie is gebleken dat de te saneren bebouwing geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de zorgplicht dient zorgvuldig gehandeld te worden, aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te kunnen vluchten. Het plangebied dient niet verlicht te worden in de avond en de nacht of er moet vleermuisvriendelijke verlichting toegepast worden. En de werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Ten aanzien van de rugstreeppad moeten het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden worden.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Op een afstand van circa 200 m ligt het Natura 2000-gebied 'de Veluwe'. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Gezien per saldo sprake is van een afname van depositie van stikstof wordt het niet noodzakelijk geacht een stikstofdepositieonderzoek uit te voeren.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

GNN en GO

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de versterking van de biodiversiteit. Hiervoor wordt een nieuwe haag aangeplant en er worden bomen aangeplant. Dit zorgt voor een versterking van de biodiversiteit omdat diverse soorten fauna dit groen kunnen gebruiken om te foerageren of als vaste rust- of voortplantingsplaats. Hiermee is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen meerdere C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

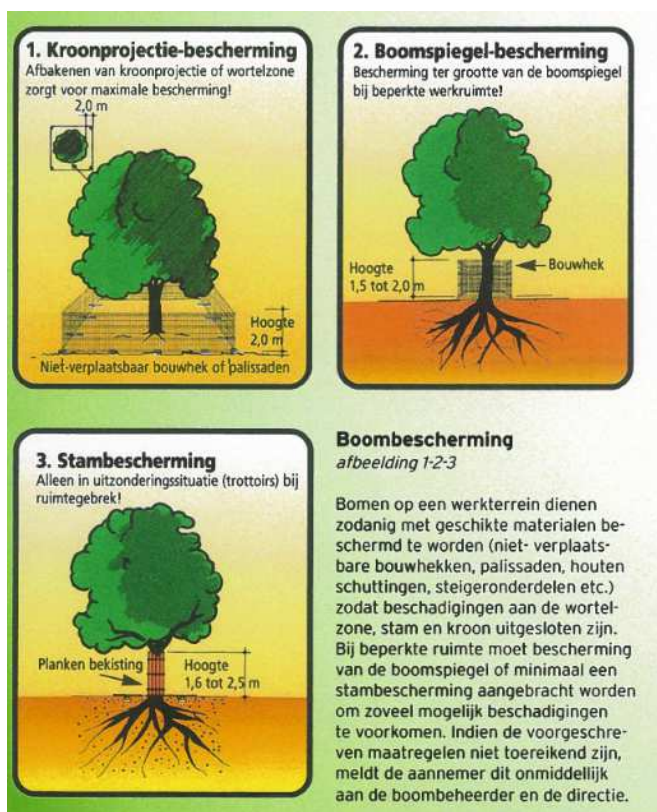
Groen

Het plangebied ligt niet binnen de gemeentelijke groenstructuur en heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop. In het plangebied staat 1 waardevolle boom.



De waardevolle Amerikaanse eik (*Quercus rubra*) moet gedurende de (sloop)werkzaamheden beschermd worden. Dit kan op drie manieren:

- Kroonprojectie-bescherming: Afbakenen van kroonprojectie of wortelzone zorgt voor maximale bescherming.
- Boomspiegel-bescherming: Bescherming ter grootte van de boomspiegel bij beperkte werkruimte.
- Stambescherming: Alleen in uitzonderingssituatie (trottoirs) bij ruimtegebrek.



4.22. Wekerom, Koperensteeg 40

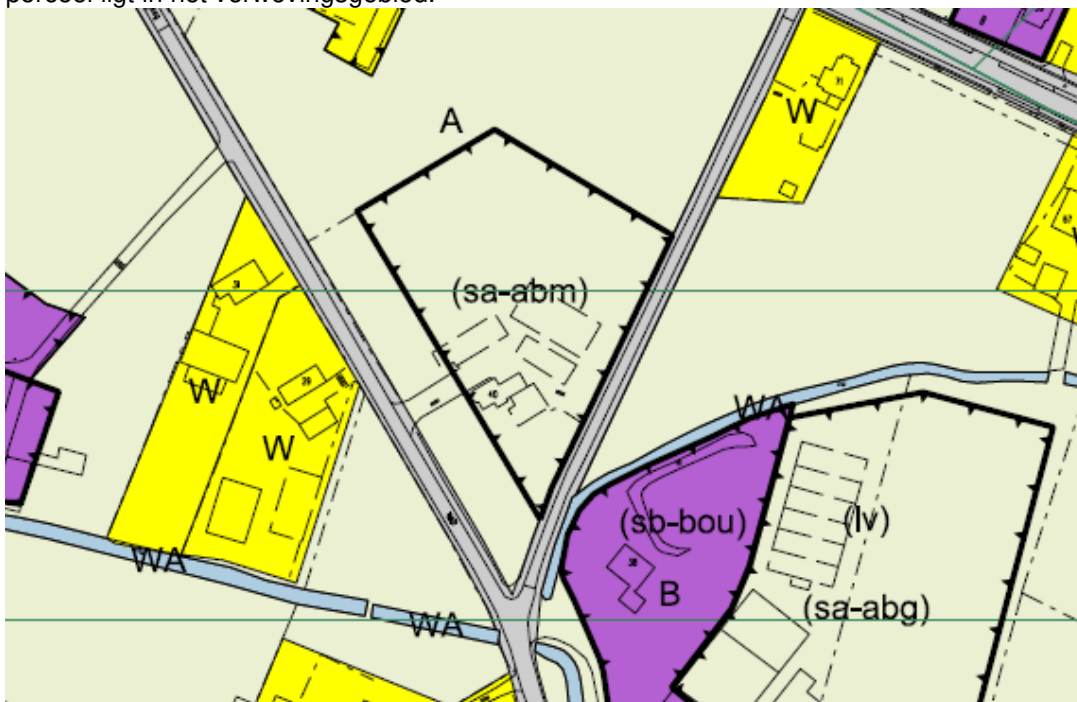
Huidige situatie

Het perceel Koperensteeg 40 in Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 5938, 5939, 5940 en 5941.



luchtfoto van het perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' conform het regionale functieveranderingsbeleid. Het plan voorziet in de realisatie van een bedrijfspand van 500 m² (kantoor/magazijn/showroom) voor een hallenbouwbedrijf met de volgende activiteiten:

- *kantoor (ca. 5 pers.) / kantine / wc
- *zagen van sandwichpanelen inclusief zetwerk
- *zagen van houtmateriaal wat niet prefab naar de bouw kan
- *laden en lossen van karren met een heftruck
- *wassen van werkmateriaal zoals bussen/karren/hoogwerkers/verreikers
- *opslag van gereedschap/karren/bussen/bevestigingsmateriaal/hoogwerkers/bouwmaterialen

De bestaande opstallen worden volledig gesloopt, met uitzondering van het woongebouw met daarin twee bedrijfswoningen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw bedrijfsgebouw gebouwd van 500 m² en een bijgebouw van 100 m² behorende bij het woongebouw. De compenserende slooppeters zijn deels op het perceel aanwezig (425 m²) en zijn deels aangekocht (675 m²). Deze slooppeters komen van de volgende percelen vandaan:

Meikade 6 te Ede - 96
Goorsteeg 10 te Ede - 22
Lage Valkseweg 135 te Lunteren - 89
Broekweg 4 te Stroe - 367
Brunesengweg 27 te Terschuur - 8
Vinkelaar 9-11 te Terschuur 41
Laakweg 114 te Nijkerkerveen 52

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Het bouwvlak wordt verkleind van 5.000 m² naar circa 2.850 m².



verbeelding bij het 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, 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 de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is gebaseerd op het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatieregeling.

Een hallenbouwbedrijf/aannemersbedrijf van deze omvang (500 m²) wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Door de inzet van compenserende sloopmeters kan een functiewisseling op de voormalige agrarische locatie mogelijk worden gemaakt.

Voor het toevoegen van een bedrijfsrecht zijn 100 m² compenserende sloopmeters benodigd. Daarnaast moet het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw van 500 m² gecompenseerd worden met de factor 2. Hiervoor zijn dus $(2 \times 500 + 100 =)$ 1100 m² sloopmeters benodigd.

Op het huidige perceel zijn volgens inventarisatie 450 m² sloopmeters aanwezig.

Bij de berekening van de sloopoppervlakte wordt de bestaande (bedrijfs-)woning inclusief de per gemeente conform het gemeentelijk beleid toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, buiten beschouwing gelaten. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning of woongebouw geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m² per bedrijfswoning en 50 m² per wooneenheid voor een woongebouw. Bij een woongebouw (met daarin twee bedrijfswoningen) wordt dus in totaal $(2 \times 50 =)$ 100 m² beschouwd als privébijgebouw. Dit getal moet worden afgetrokken van de legaal aanwezige bebouwing. In de berekening van het oude plan ten tijde van het principeverzoek (450 m²) is uitgegaan van 75 m² aan privébijgebouwen. Het verschil van 25 m² moet nog worden afgetrokken van 450 m². De inzetbare sloopmeters voor het nieuwe plan bedragen daarom $(450 - 25 =)$ 425 m².

Voor de gewenste wijziging van het bestemmingsplan op basis van het definitieve plan (twee bedrijfswoningen in woongebouw + nieuw bedrijf van 500 m²) zijn in totaal $(1100 - 425 =)$ 675 m² aan compenserende sloopmeters nodig. De initiatiefnemer heeft een overzicht aangeleverd van de aangekochte sloopmeters. Deze zijn geverifieerd. Daarmee wordt voldaan aan de sloopvoorwaarde.

Een functiewisseling moet bovendien leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf moet daarom verevend worden. Een deel van die verevening kan door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m² nieuwe niet-agrarische bedrijfsbebouwing. 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 500 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 5.000,-. De afdracht wordt in rekening gebracht via een separate overeenkomst.

Landschap

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. De nieuwe ontwikkeling leidt tot een compact erf, met één inrit.



Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Resultaat is een fraai erf, dat past in het heide- en broekontginningslandschap. Het perceel is al van oudsher stevig ingepast met houtsingels rondom. Aan de Koperensteeg en de Werftweg wordt een knipscheerheg aangebracht en/of verlengd. Vóór de nieuwe schuur komt een hoogstamfruitboomgaard met oude rassen.

Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

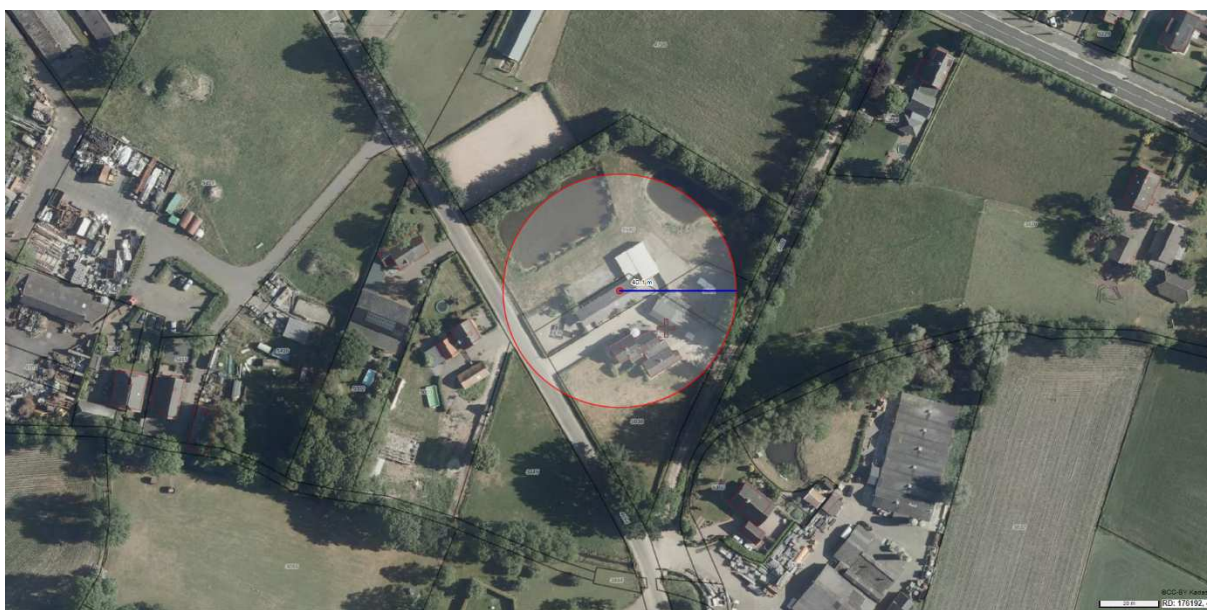
Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Perceel Koperensteeg 40 heeft de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduiding 'Agrarisch bedrijf - middelgroot'.

Gevraagd wordt om een functiewisseling naar een reguliere bedrijfsbestemming op grond van het regionale functiewisselingsbeleid, ten behoeve van de realisatie van een bedrijfspand van 500 m² (kantoor/magazijn/showroom) voor een hallenbouwbedrijf. Op grond van deze bestemming is bedrijfsvestiging tot milieucategorie 2 als bedoeld in de bij het plan horende bedrijvenlijst mogelijk. Op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand hiervoor 30 meter.

Deze afstand is beschikbaar (zie ook bijgaande afbeelding met 30-metercontour vanaf het toekomstige bedrijfspand).



Afbeelding met 30-metercontour

Buiten de 30-metercontour liggen wel enkele (bedrijfs)woningen van derden. Met het voldoen aan de richtafstand bestaat de verwachting dat bij deze woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Onder deze omstandigheden is het mogelijk ter plaatse een bedrijfsbestemming in te passen.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. In het bedrijfspand zijn namelijk gedurende werkdagen mensen aanwezig, die wettelijk worden beschermd tegen geurhinder van de omliggende veehouderijbedrijven. Getoetst is of de introductie van dit geurgevoelig object de zittende veehouderijbedrijven belemmert in hun mogelijkheden.

Omdat sprake is van een functiewisseling geldt op basis van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderijen een vaste afstand van 50 meter tot het te realiseren bedrijfspand.

Er liggen geen stallen binnen 50 meter van het te realiseren bedrijfspand, dus in dat opzicht is er geen sprake van extra belemmeringen. Wel ligt de rand van het agrarisch bouwvlak van het bedrijf aan de Koperensteeg 36 op minder dan 50 meter van de rand van bouwvlak van de te vestigen bedrijfsbestemming. Omdat echter de bestaande woning Koperensteeg 40 al dichterbij ligt dan het te realiseren bedrijfspand zullen er hierdoor nooit extra belemmeringen gaan ontstaan voor dit bedrijf.

Conclusie

Functiewisseling naar een bedrijfsbestemming en vestiging van een bedrijfspand van 500 m² aan de Koperensteeg 40 is mogelijk onder de bovengenoemde voorwaarden.

Bodem

Door Hunneman milieu-advies is een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Koperensteeg 40 te Wekerom (23 augustus 2019, projectnummer 190538/lvh/sh).

Zintuiglijk zijn in de bovengrond zwakke tot sterke bijmengingen aan puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone en in de drupzones is maximaal 1,5 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. De gewogen gehalten blijven ruim beneden de ½ interventiewaarde.

In de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en koper aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Ter plaatse van de voormalige tank zijn zintuiglijk en analytisch in de vaste bodem en in het grondwater geen oliecomponenten aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de functiewijziging en nieuwbouw op de locatie. Het advies luidt om bij nieuwbouw te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) van toepassing. De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen bij toetsing aan het Bbk beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

Conclusie

De locatie is voldoende onderzocht. Er zijn geen belemmeringen aangetoond voor bestemmingsplanwijziging en sloop/nieuwbouw.

Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Er zijn geen risicobronnen in de directe omgeving die van invloed zijn op 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 (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

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

Aan de voorzijde van het perceel is een overzichtelijke uitweg op de Koperensteeg. De Koperensteeg is gelegen in een 60 km/u-zone. Gebleken is dat het veilig en doelmatig gebruik van de Koperensteeg niet verandert. Tevens ontstaat geen onevenredige toename van de verkeersdruk op de openbare ruimte.

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede'. Het onderhavige project voorziet in de realisering van een nieuwe bedrijfsloods. De agrarische bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Bij de loods is ruimschoots voldoende ruimte zodat op het eigen terrein kan worden geparkeerd.

De bestaande situatie van een woongebouw met daarin twee bedrijfswoningen verandert niet waardoor de parkeerbehoefte op dit punt niet toeneemt. Ook hier is en blijft voldoende ruimte aanwezig voor parkeren.

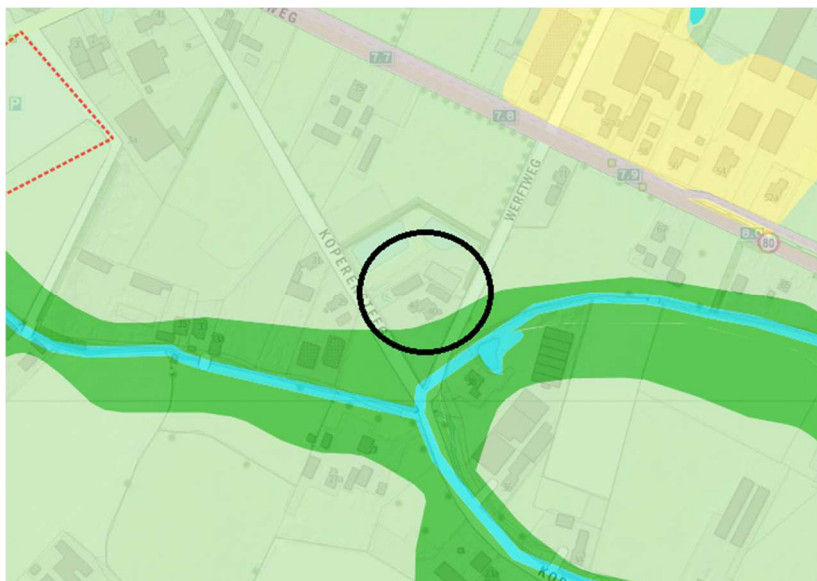
Conclusie

Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen voor deze bestemmingsplanwijziging.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie². De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.



Afbeelding: uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met het plangebied in de zwarte cirkel

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.

Conclusie

² 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 de functiewijziging. 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Beleidskader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historisch karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- | | |
|---|---|
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst) |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis |

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De planlocatie ligt ten westen van de dorpskern Wekerom. Ten zuiden van de planlocatie komen twee bovenlopen van de Grote Valksche Beek samen. Aan het begin van de negentiende eeuw waren grote delen van de natte beekdalen nog niet in cultuur gebracht. Uit een vergelijking van historische kaarten blijkt dat de gronden binnen het plangebied vanaf het midden van de negentiende in fasen zijn ontgonnen. In het kader van de negentiende-eeuwse ontginningsactiviteiten werd de Werftweg

aangelegd. Bovendien werd het bestaande gedeelte van de Koperensteeg ten westen van de aansluiting met de Werftweg rechtgetrokken.



Topografische kaart 1872 (bron: www.topotijdreis.nl)

In de eerste helft van de twintigste eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als weiland. Langs de Werftweg en Koperensteeg bevonden zich brede houtsingels. In 1956 werd een nieuw agrarisch erf gesticht en werd het huidige woonhuis gebouwd. Omstreeks 1960 werden verschillende kippenhokken op het erf gebouwd. In 1983 werd de boerderij gedeeltelijk vernieuwd.

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Grote Valksche Beek (blauwe lijn) en de historische groenstructuren langs deze beek (groene bolletjeslijn). De Werftweg en het gedeelte van de Koperensteeg dat in de negentiende eeuw werd rechtgetrokken staan op de deelkaart aangeduid als 'weg, tussen 1832 en 1940' (licht paarse lijn). De wal ten noorden van het plangebied dateert vermoedelijk uit de jaren negentig van de vorige eeuw (oranje lijn).



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst is. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie:

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

In het plangebied heeft in juli 2019 ecologisch onderzoek plaatsgevonden. In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten op basis van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bijgebouwen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Ten aanzien van huismussen in de woning op de planlocatie dienen de werkzaamheden buiten kwetsbare perioden (d.w.z. maart-augustus en perioden van vorst) te worden uitgevoerd. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Inpassingsplan

Het landschappelijke inpassingsplan zoals beschreven onder het kopje 'Landschap' is ook vanuit ecologisch oogpunt akkoord.

Stikstof

Met behulp van de Aeries-calculator is een stikstofonderzoek (DBL, nr 20-022, 3 maart 2020) uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de 'toekomstig gebruik-fase'. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plan geen significant negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied Veluwe en er geen vergunning nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Conclusie

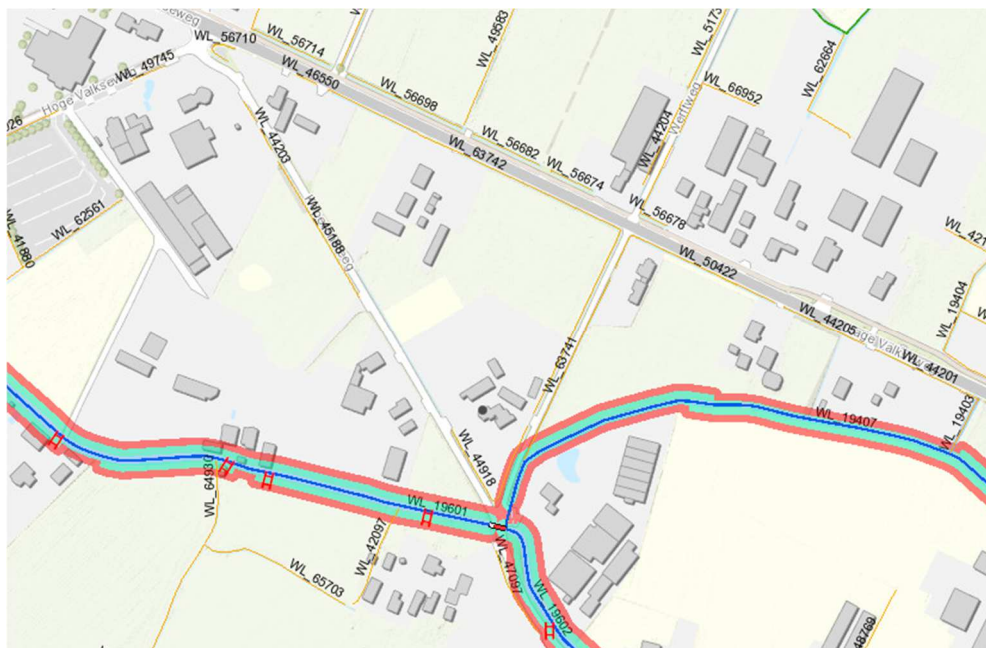
De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatiezone.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Ten zuiden van het perceel liggen A-watergang met beschermingszones, waaronder de Grote Valkse Beek. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De sloop en nieuwbouw op het perceel hebben geen fysieke consequenties voor de watergangen en vormen daarom geen belemmering voor het plan.



Figuur A-watergang (blauw, met beschermingszone) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan met minder dan 0,1 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van het waterschap die volgen uit de keurvergunning.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het bij deze wet horende Besluit ruimtelijke ordening (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-bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is indien noodzakelijk een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten, en zijn leges betaald conform de gemeentelijke Legesverordening. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). 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.

6.2 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

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.

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.

Bos

Deze gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het bestaande bos. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden die niet het normale onderhoud of productie van bos betreffen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd, anders dan beperkte bebouwing voor natuurbeheer.

Op een deel van het terrein ligt de functieaanduiding 'Recreatiewoning'. Ter plaatse van deze aanduiding is een bestaande recreatiewoning. Deze recreatiewoning mag in de bestaande maatvoering (oppervlakte en hoogte) behouden blijven.

Ook is op het perceel de aanduiding parkeerterrein aanwezig. Binnen deze aanduiding is een parkeerplaats toegestaan welke half verhard is.

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 een woongebouw zijn doorgaans twee zelfstandige wooneenheden toegestaan. In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding.

Leidingen (Brandstof, gas, hoogspanningsverbinding en riool)

Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. In het gebied bevinden zich een brandstofleiding, een gasleiding, bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een rioolwaterpersleiding. Hiervoor zijn specifieke bestemmingen opgenomen, te weten: "Leiding - Brandstof en Gas", Leiding - Hoogspanningsverbinding" en "Leiding - Riool".

Waarde – Archeologie

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2". 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 vergunningstelsel 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.

6.3 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.

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, sleufsilo's 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 – landbouwonwikkelingsgebied

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 – verweavingsgebied

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.

6.4 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.

6.5 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 2020, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede".

7. Inspraak en vooroverleg

7.1 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 werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er enkel een provinciaal belang bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage gedurende zes weken van donderdag 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021 voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Het gaat om een zienswijzen tegen één specifiek perceel. Om voor de overige percelen de snelheid in de procedure te houden. Is er voor gekozen dit ene perceel niet mee te nemen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. In een aparte procedure zal de raad gevraagd worden over dit perceel en de ingediende zienswijzen een oordeel te vellen. Het gaat hierbij om het perceel Meikade 11 te Ederveen, gecombineerd met het perceel Pakhuisweg 16 te Ede.

8. 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.

8.1 Fasen

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.

8.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze inspecties 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.