



Bestemmingsplan “Lunteren, Vaarkampseweg 2a, en Ruitenbeekweg 25”

23-03-2021
NL.IMRO.0228.BP2020AGBG0013-0301

TOELICHTING

Bestemmingsplan "Vaarkampseweg 2a, Lunteren en Ruitenbeekweg 25, Lunteren"

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Leeswijzer	4
2.	Huidige beleid.....	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.2.2.	Duurzaamheid	5
2.3.	Provinciaal beleid	5
2.3.1.	Omgevingsvisie	5
2.4.	Regionaal beleid.....	6
2.4.1.	Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016.....	6
2.5.	Gemeentelijk beleid.....	7
2.5.1.	Programma Buitengebied.....	7
2.5.2.	Duurzaamheid	7
3.	Secorale wetgeving.....	8
3.1.	Milieu	8
3.2.	Bodem	8
3.3.	Luchtkwaliteit	9
3.4.	Externe veiligheid	9
3.5.	Geluidhinder	10
3.6.	Verkeer	10
3.7.	Archeologie.....	11
3.8.	Cultuurhistorie	11
3.9.	Ecologie	13
3.10.	Water	14
3.11.	Groen en bomen.....	15
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	17
4.1.	Ruitenbeekweg 25, Lunteren	18
4.2.	Vaarkampseweg 2a, Lunteren	30
5.	Economische uitvoerbaarheid	40
5.1.	kostenverhaal	40
6.	Juridische planbeschrijving	41
6.1.	Inleiding	41
6.2.	Bestemmingsplanregels	41
6.3.	Algemene regels.....	42
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen	43
7.	Vooroverleg en Zienswijzen	44
7.1.	Vooroverleg	44
7.2.	Zienswijzen.....	44

8.	Handhaving	45
8.1.	Handhaving in 3 fasen.....	45
8.2.	Handhavingsprocedure	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In juni 2019 is een principeverzoek ingediend voor een functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een autogaragebedrijf aan de Vaarkampseweg 2a te Lunteren. Dit principeverzoek is positief ontvangen.

Op 4 maart 2019 is een principeverzoek ingediend om de huidige agrarische bedrijfsbestemming te veranderen in een niet-agrarische bedrijfsbestemming voor een verhuur- en reparatiebedrijf van minigraves en -shovels. Ook dit principeverzoek is positief ontvangen.

Voor beide percelen is een formele aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Aangezien de sloopmeters die vrijkomen bij het perceel Ruitenbeekweg 25 ingezet gaan worden aan de Vaarkampseweg 2a, is besloten deze twee percelen in één bestemmingsplan samen te voegen.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding van het plan, de en ligging van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft het geldende rijks- provinciaal en gemeentelijk 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. Hoofdstuk 4 beschrijft de beide verzoeken op perceelsniveau. 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. Huidige beleid

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland, regio Foodvalley en de gemeente Ede.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De (13) nationale belangen die daaruit voortvloeien, zien vooral op netwerken en milieuaspecten: elementen waar het bestemmingsplan Barneveldseweg 42 niet direct aan raakt. Overigens geldt dat

een goed participatietraject (zorgvuldige afweging en transparant besluitvormingstraject) ook een nationaal belang vertegenwoordigt. Met de te doorlopen bestemmingsplanprocedure zijn wij ervan overtuigd aan deze voorwaarde te voldoen.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijk structuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor beide ontwikkelingen geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

2.2.2. DUURZAAMHEID

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.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. OMGEVINGSVISIE

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 vastgesteld. In de omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Voor de provincie Gelderland is een **schoon, gezond, veilig en welvarend** meer dan een vergezicht. En is onze focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland tezamen met onze zeven ambities op deze terreinen meer dan een gedachtenoefening. Bij de invulling van de schaarse ruimte zijn lastige keuzes onvermijdelijk. Juist het effectief oplossen van ingewikkelde dilemma's en botsende belangen vraagt om gebiedsgericht maatwerk en samenwerken. Ambities en belangen lijken al gauw tegenstrijdig, maar tegenstellingen kunnen elkaar ook versterken in de oplossing.

Dat is waar de provincie steeds naar zoekt. Door het brede pallet aan taken dat de provincie heeft, kunnen zij steeds met een brede blik naar de Gelderse gebieden kijken en bij de oplossing verschillende elementen aandragen en wegen. Breed kijken – vertrekkend vanuit de unieke kwaliteiten van de Gelderse streken – en steeds weer verschillende belangen en bovenregionale mogelijkheden afwegen. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap voor de provincie boven versnippering, het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft

de voorkeur boven de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen of woonlocaties en we optimaliseren onze bestaande infrastructuur voordat we overgaan tot het aanleggen van nieuwe wegen. De provincie ziet het als een opdracht waar we niet omheen kunnen en waar we aan willen werken. Een opdracht die ons denken en doen stuurt en waar wij ons aan houden. Uit onze focus en ambities voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland volgen dan ook 'spelregels' of 'DOE-principes' voor de verdere inzet en uitvoering.

'DOE-principes' zijn:

- **DOEN:** Wij kijken breed en werken met focus consequent vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig stellen we regels en kaders ter discussie en zoeken we de ruimte;
- **LATEN:** Wij stimuleren geen zaken die niet aansluiten op onze visie;
- **ZELF:** Wij geven zelf het goede voorbeeld en nemen onze verantwoordelijkheid en zetten door als het vraagstuk erom vraagt;
- **SAMEN:** Wij werken met open vizier en bouwen aan gezamenlijke agenda's met onze partners en stimuleren kansen voor innovatie en kennisdeling.

In de omgevingsverordening Gelderland heeft deze visie meer concrete regels gekregen, waaraan de gemeente de inkomende verzoeken kan toetsen. De toets aan dit beleid is te vinden in hoofdstuk 4, waar er specifiek per dossier op in wordt gegaan.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. 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 afoming/korting van slooppeters;
- 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 sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters 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.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. 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. Korte tijdshorizonte wordt hiernaar verwezen.

2.5.2. DUURZAAMHEID

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. Secorale wetgeving

De ontwikkelingen op beide percelen zijn 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.

3.1. 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.

3.2. Bodem

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn over tot de bodemkwaliteit, zoals de bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan.

Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld vroegere bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Als zo'n vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Kosten die hieruit voortvloeien, zoals kosten van stagnatie of bodemsanering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

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 koolstofoxide, 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.

Beschouwing plangebied

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.

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.

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.

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 gezondeerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- 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.

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

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 hoofd fietsnetwerk, 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.

3.7. 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

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 cultuurgoederen 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

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

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.

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.

3.9. Ecologie

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 meestal bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming) én voor Natura 2000-gebieden (gebiedenbescherming). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming gaat over het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover dit niet al door overige verbodsbepalingen is geregeld (zorgplicht). Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen moet worden vermeden.

Soortbescherming

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*).

Gebiedsbescherming

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

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. Nederland kent ruim 160 Natura 2000-gebieden met een gezamenlijke oppervlakte 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. Zo'n beheerplan wordt daarom opgesteld 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).

De Wet natuurbescherming verbiedt om 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. Door het Nederlandse vergunningsstelsel is een zorgvuldige afweging gewaarborgd. Vergunningaanvragen worden beoordeeld en afgegeven door de desbetreffende provincie.

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.

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen GS zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. De provincie Gelderland heeft hiervoor in de Omgevingsvisie Gelderland en provinciale verordening gebieden aangewezen als Gelders natuur netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO).

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door de raad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan op te stellen die voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/>

Stikstof

De stikstofdepositiebijdrage van zowel de bouw- als gebruiksfase van het plan zal in beeld moeten worden gebracht met de voorgeschreven online-rekentool AERIUS.

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

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten 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.

3.11. 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 om 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.

Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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:

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

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4. Onderbouwing op perceelsniveau

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van 2 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. Ruitenbeekweg 25, Lunteren

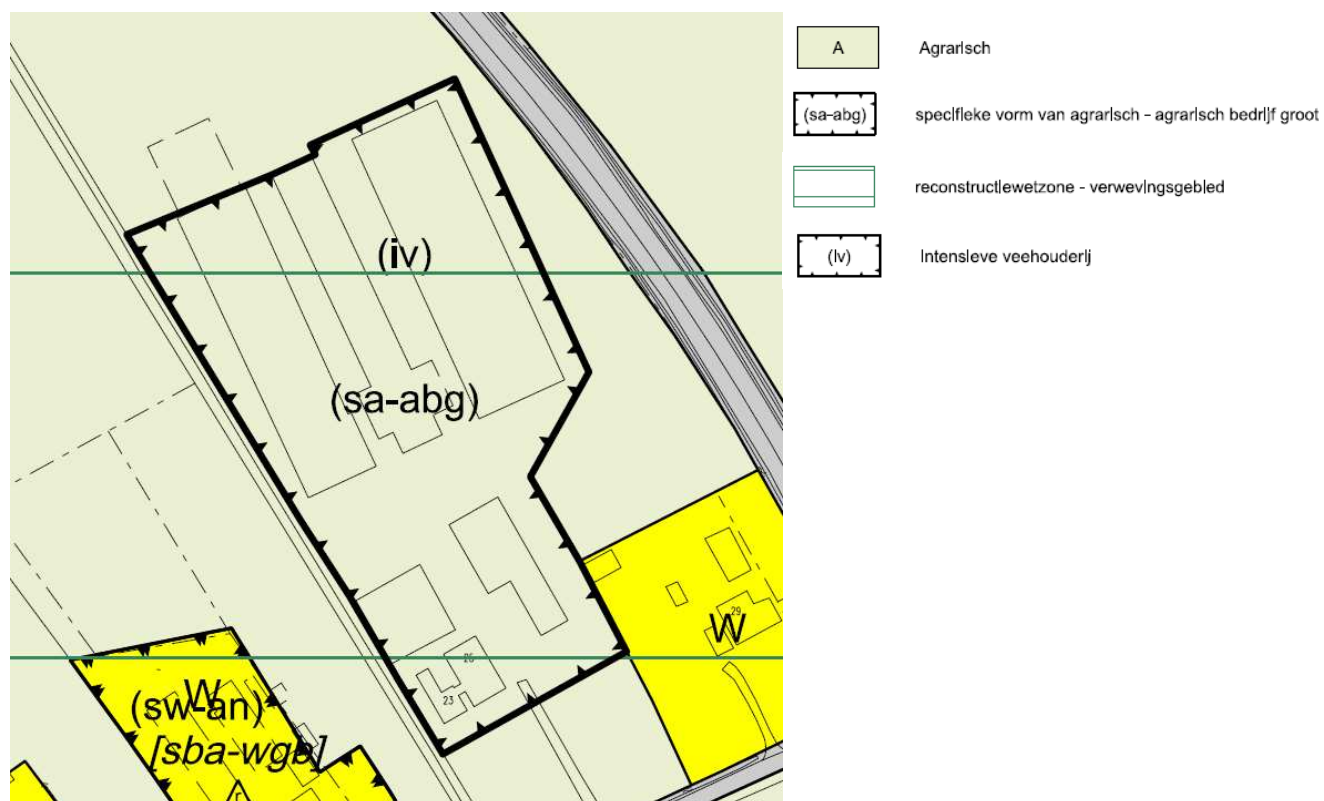
Huidige situatie

Het perceel Ruitenbeekweg 25 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1680 en 1681.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' 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.

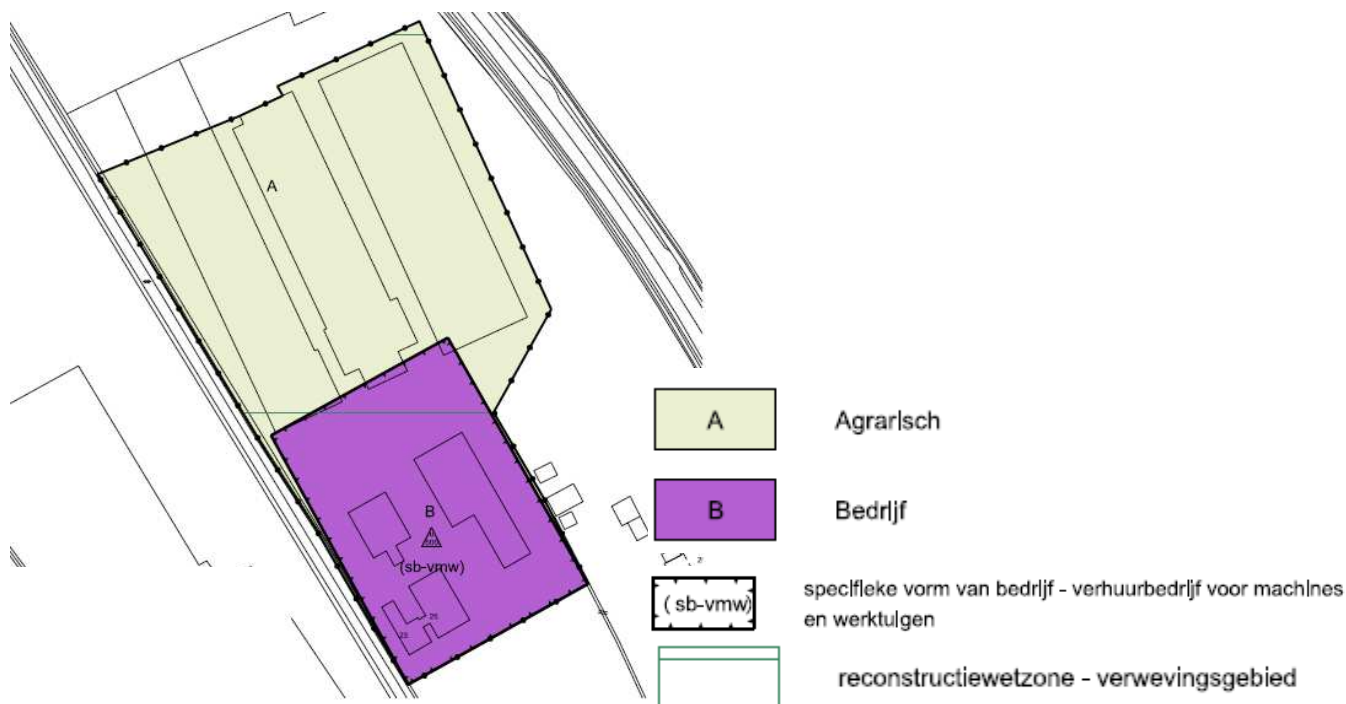


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het veranderen van de agrarische bedrijfsbestemming van het perceel in een niet-agrarische bedrijfsbestemming (specifieke vorm van bedrijf - Verhuurbedrijf voor machines en werktuigen) conform het regionale functieveranderingsbeleid. De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt, met uitzondering van de woning en een drietal te handhaven bedrijfsgebouwen.

Na de planwijziging is - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk ten behoeve van de verhuur van shovels. Daarbij is één bedrijfswoning toegestaan van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 75 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

Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de eerste versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Inmiddels is de omgevingsverordening meerdere malen herzien en geüpdatet. De laatste keer is dit gedaan op 19 december 2018. Tegelijkertijd is voor de leesbaarheid weer een geconsolideerde versie opgesteld. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening is de planlocatie aan de Ruitenbeekweg 25 te Lunteren opgenomen op de kaarten:

Kaart 2: Regels Landbouw. De planlocatie is aangewezen met 'Plussenbeleid'

Kaart 3: Regels Glastuinbouw. Ter plaatse geldt een tijdelijk verbod op hervestiging, uitbreiding en nieuwvestiging van glastuinbouw.

De regels behorende bij kaart 2 (plussenbeleid) is wel van toepassing. In deze toelichting is hieraan aandacht besteed onder de kopjes landschapelijk inpassing en ecologie. Op basis van hetgeen daar beschreven staat, kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten gesteld in het provinciale beleid. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie/verordening.

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 wordt aan -gemerkt 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.

- 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.

Wanneer we de legale bebouwing omzetten naar sloopmeters en vervolgens daarvan weer aftrekken wat noodzakelijk is aan sloopmeters om op dit perceel het gewenste bedrijf te realiseren houden we 3100 m2 aan sloopmeters over welke verkocht mogen worden, zodat ze elders ingezet kunnen worden.

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.



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 terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen en gebouwen in combinatie met de aanplant van een rij bomen achter op het bouwvlak bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

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 500 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 5000,-.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Het perceel Ruitenbeekweg 23-25 in Lunteren heeft de bestemming 'Agrarisch' met -voor zover van belang- de nadere aanduidingen 'Agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'.

Gevraagd wordt om het bestemmen van een verhuurbedrijf voor hoogwerkers, minigravers en minikranen. De 3 noordwestelijk gelegen stallen zijn inmiddels gesloopt. Er blijven 2 bedrijfsgebouwen over: een voor stalling van het te verhuren materieel en een voor onderhoud en reparatie, in totaal ongeveer 500 m² bedrijfsbebouwing. De SBI-2008 aanduiding van dit bedrijf is 0773 ('verhuurbedrijven voor machines en werktuigen'). De toepasselijke milieucategorie is 3.1.

Er is onderzocht of het mogelijk is een dergelijk bedrijf op deze locatie in te passen. Dit is gedaan aan de hand van de methodiek in de VNG-gids 'Bedrijven en milieuzonering'.

De aan te houden te houden richtafstand tot gevoelige bestemmingen voor milieucategorie 3.1 is 50 meter in een rustig buitengebied. Het aspect geluid is bepalend voor de aan te houden afstand.

Op de onderstaande afbeelding is te zien dat de afstand tussen het bedrijfsperceel en de woningen Ruitenbeekweg 19 en 29 minder bedraagt dan 50 meter, dus de richtafstand tot omliggende gevoelige bestemmingen is niet geheel beschikbaar.



Volgens de systematiek van Bedrijven en milieuzonering is het mogelijk om af te wijken van de richtafstand als uit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de omliggende gevoelige bestemmingen nog

steeds een goed woon- en leefklimaat is te garanderen. Daarvoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat ook als bijlage bij dit plan is gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de omliggende woningen inderdaad een voldoende goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Er is een langtijdgemiddeld geluidsniveau te verwachten van ten hoogste 45 dB(A) als etmaalwaarde. De te verwachten piekniveaus bedragen ten hoogste 61 dB(A). Gelet op deze waardes achten wij de inpassing van dit bedrijf op deze locatie mogelijk.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. In de bedrijfsgebouwen kunnen namelijk gedurende werkdagen mensen aanwezig, die wettelijk worden beschermd tegen geurhinder van de omliggende veehouderijbedrijven.

Aangezien de bedrijfsgebouwen na een functiewisseling van een veehouderijbedrijf worden gehandhaafd worden deze op grond van de overgangsregels uit de Wet geurhinder en veehouderijen beschouwd als een geurgevoelig objecten behorend bij een veehouderij. Voor dit soort objecten geldt op grond van de wet (en ook volgens het Activiteitenbesluit) uitsluitend bescherming door het aanhouden van een vaste afstand van 50 meter. Deze afstand is niet geheel beschikbaar. Tussen de rand van het bouwvlak van Ruitenbeekweg 19/19A (bestemming Wonen waarbij een agrarische nevenactiviteit is toegestaan) en het westelijke bedrijfsgebouw is een afstand van ongeveer 31 meter beschikbaar. Echter ligt de bestaande dienstwoning van het bedrijf op een nog kortere afstand (ongeveer 22 meter) zodat er met de vestiging van het verhuurbedrijf geen extra belemmeringen zullen ontstaan voor nr. 19/19A. Omdat de andere veehouderijen wel op 50 meter liggen is daarmee zeker gesteld dat de omliggende veehouderijen niet of althans niet extra worden belemmerd door de introductie van het bedrijf.

Daarnaast moet er volgens de Wet ruimtelijke ordening nog wel getoetst worden of er ter plaatse van de nieuwe hal een voldoende goed verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Daarvoor is een geuronderzoek uitgevoerd, waarmee de achtergrondbelasting geur is berekend. Dit de belasting van alle veehouderijen in de omgeving samen.

Uit de berekening blijkt dat de belasting ter plaatse van het te realiseren bedrijfsgebouw 14,26 OudourUnits/m³ lucht zal bedragen.

Tabel: Referentiewaarden

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

Voor te introduceren functie achten wij dit een voldoende goed verblijfsklimaat.

Conclusie

Introductie van een bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduiding specifieke vorm van bedrijf 'verhuurbedrijf voor machines en werktuigen' met bedrijfsbebouwing van maximaal 500 m² is mogelijk.

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, 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.

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

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 en waardevolle archeologische terreinen. Wel zijn in de directe omgeving van het plangebied twee archeologische onderzoeken uitgevoerd en is een vindplaats bekend.

Ca. 200 meter ten zuidoosten van onderhavig plangebied is in 1981 een fragment aardewerk uit de Late Middeleeuwen gevonden (vindplaats 21).

Ter hoogte van de spoorlijn ten oosten van het plangebied zijn in 2018 twee archeologische bureauonderzoeken uitgevoerd. Beide onderzoeken hebben aan het gebied rond de spoorlijn ter hoogte van onderhavig plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend. Deze verwachting is echter grotendeels gebaseerd op de verwachtingskaart van de gemeente. Een archeologisch vervolgonderzoek is niet 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. Gezien de zeer beperkte bodemingrepen die gepaard gaan met de uitvoering van de ontwikkeling, 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 plangebied ligt in een regelmatig verkaveld broeklandschap ten noordwesten van het buurtschap Meulunteren. Deze relatief laag gelegen gebieden waren tot het midden van de 19^{de} eeuw nog grotendeels onbewoond en op sommige plekken was de ontginning van de natte heidegronden nog in volle gang. Uit historische kaarten blijkt echter dat de omgeving van het huidige plangebied omstreeks 1850 reeds in cultuur werd gebracht en gebruik werd genomen als weiland.

In het kader van de ontginningsactiviteiten werd een agrarisch erf gesticht. De woning aan de Ruitenbeekweg 25 te Lunteren werd in 1935 gebouwd. De stallen erachter zijn nog maar enkele jaren oud.

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Ruitenbeekweg 25 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 heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. 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 draagt zelfs enigszins bij aan het versterken van de openheid naar het achteren van het perceel. Geconstateerd wordt dat het plan geen negatief effect heeft op deze historisch-geografische structuur. 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

Op 31 januari 2019 is door Ecoterra een quickscan ecologie op het plangebied uitgevoerd. Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten of beschermde verblijfplaatsen/exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. Jaarrond beschermde nesten zijn niet waargenomen. Er wordt in de groenstructuren nabij en mogelijk in het woonhuis gebroed door algemeen voorkomende vogelsoorten. De werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden. Voor de overige algemeen te verwachten soorten geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen nabij het Natura2000-gebied 'Veluwe'. Gezien de aard van de ingreep kan echter op voorhand worden geconcludeerd dat er geen rechtstreekse aantasting zal plaatsvinden op de soorten en habitats die voor dit Natura2000-gebied zijn aangewezen.

Stikstof

Uit de AERIUS-berekening voor de sloop- en gebruiksfase die door Van Westreenen in december 2020 is, blijkt tevens dat er geen sprake is van depositie van stikstof hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied. Daarmee zijn significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied vanwege stikstofdepositie uit te sluiten.

Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming is niet nodig.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er wordt in het kader van de voorgenomen ingrepen slechts één jonge boom gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is derhalve niet van toepassing.

GNN en GO

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd

overeenkomstig het provinciale natuurbeschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de versterking en behoud van biodiversiteit. Zo zijn de bestaande groenstructuren ingepast. Aanvullend hierop worden 9 gewone esdoorns aangeplant die aangesloten wordt op de bestaande groenstructuren. 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 B- en 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 bestemmingsplanwijziging van agrarische naar niet agrarische bedrijfsbestemming en 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 door de sloop 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.

4.2. Vaarkampseweg 2a, Lunteren

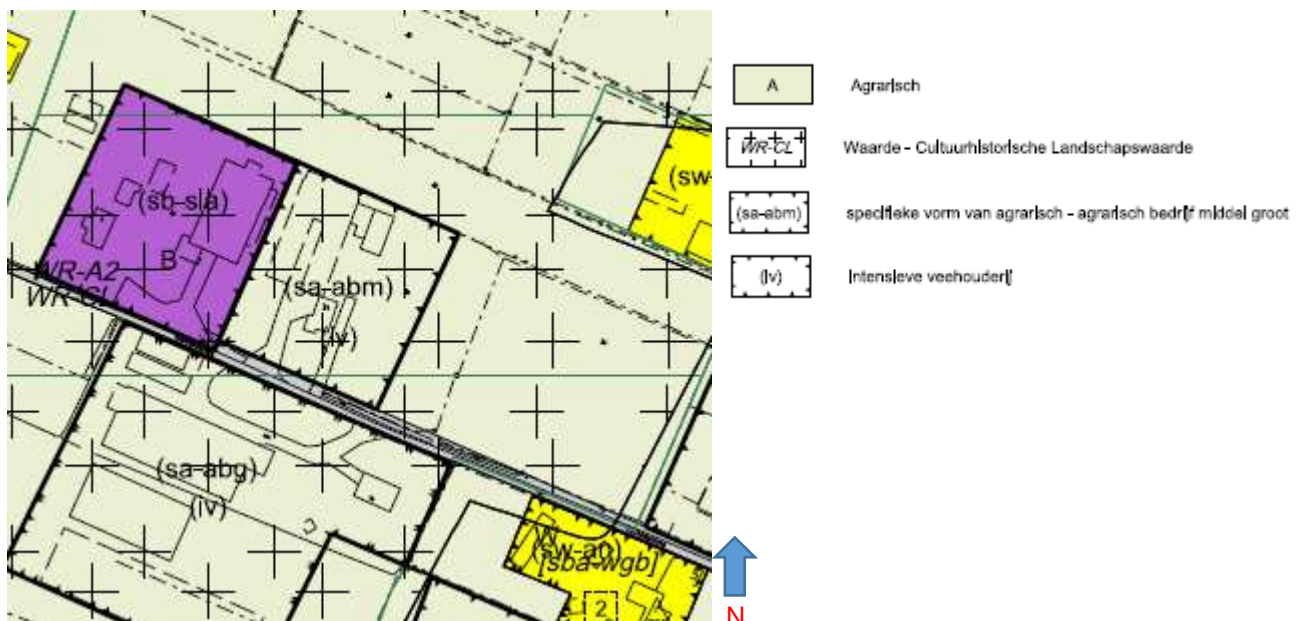
Huidige situatie

Het perceel Barnevelseweg 2a, Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1458.



Figuur 1: situatie Vaarkampseweg 2a, Lunteren

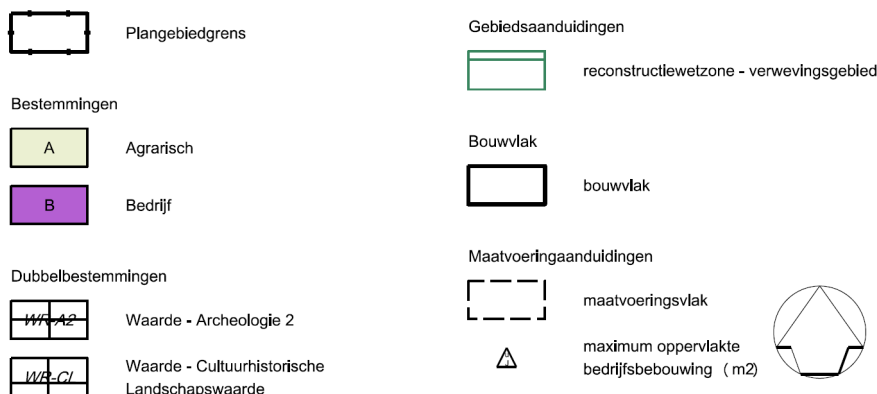
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en ' Intensieve veehouderij'. Verder is het gebied gelegen in de reconstructiewetzone - verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt alle bestaande legaal en niet legaal aanwezige bebouwing gesloopt. Alleen de bedrijfswoning blijft bestaan. Er wordt achter de bestaande bedrijfswoning een nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd ten behoeve van het te vestigen autogaragebedrijf. De oppervlakte van de loods zal 500 m² worden. Naast de loods wordt ook nog een privébijgebouw gerealiseerd van maximaal 75 m².



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

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de eerste versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Inmiddels is de omgevingsverordening meerdere malen herzien en geüpdatet. De laatste keer is dit gedaan op 19 december 2018. Tegelijkertijd is voor de leesbaarheid weer een geconsolideerde versie opgesteld. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening is de planlocatie aan de Ruitenbeekweg 25 te Lunteren opgenomen op de kaarten:

Kaart 2: Regels Landbouw. De planlocatie is aangewezen met 'Plussenbeleid'

Kaart 3: Regels Glastuinbouw. Ter plaatse geldt een tijdelijk verbod op hervestiging, uitbreiding en nieuwvestiging van glastuinbouw.

Kaart 6: Water en Milieu. Het gebied is gelegen in het intrekgebied.

Het voorliggende verzoek voorziet in een functiewisseling van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf. De regels met betrekking tot de kaarten 3 en 6 zijn derhalve niet van toepassing. Kaart 3 heeft betrekking op de glastuinbouw. Op basis van kaart 6 is er een verbod op de winning van fossiele energie. De plannen voorzien hier niet in.

De regels behorende bij kaart 2 (plussenbeleid) is wel van toepassing. In deze toelichting is hieraan aandacht besteed onder de kopjes landschappelijk inpassing en ecologie. Op basis van hetgeen daar beschreven staat, kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten gesteld in het provinciale beleid. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie/verordening.

Gemeentelijk/Regionaal 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 wordt aan -gemerkt 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 500 m². Hiervoor moet dan 1100 m² (100 m² bedrijfsrecht, 500 * 2 voor de bedrijfsbebouwing) aan sloopmeters worden ingezet.

Op de planlocatie is 854 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig. De overige 246 m² komt bij de Ruitenbeekweg 25 vandaan.

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.

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. Door de nieuwbouw met de nok haaks op de weg te plaatsen en dicht bij de woning te situeren wordt het een compact geheel, en sluit het perceel qua schaal en opzet aan bij het westelijke deel. Een elzensingel rondom het achterterrein en in stand houding van bestaande bomen op het voorterrein dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



Inpassingsplan

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 500 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 5000,-.

Bedrijven en milieuzonering

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt een geurgevoelige bestemming geïntroduceerd, te weten de nieuwe bedrijfshal van het garagebedrijf, de bijbehorende bedrijfswoning is de al bestaande agrarische bedrijfswoning. Omdat sprake is van een functiewisseling van een agrarisch bedrijf is er voor geur sprake van een beperkte bescherming, namelijk een afstand van 50 meter. In het betreffende gebied zijn de agrarische functies verder weg gelegen met uitzondering van het agrarisch bedrijf aan de Vaarkampseweg 1A in Lunteren. De verder weg gelegen agrarische bestemmingen worden veelal eerder beperkt in hun mogelijkheden door de al aanwezige woonbestemmingen. Het agrarisch bedrijf aan de Vaarkampseweg 1A in Lunteren wordt al eerder beperkt door de woning Vaarkampseweg 2A en door het daar naast gelegen bedrijf Vaarkampseweg 4.

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 en niet agrarische bedrijfsgebouwen 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. Vanwege de functiewisseling van agrarisch bedrijf naar bedrijf is zoals eerdergenoemd sprake van een beperkte bescherming tegen geur.

De achtergrondbelasting op de bedrijfshal zal niet te hoog (> 28 ou) zijn omdat er in de omgeving weinig veehouderijen (i.v.) met een relevante geuremissie zijn gelegen en de bebouwde kom op slechts circa 240 m afstand is gelegen.

De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering gaat bij een rustige woonomgeving voor een garagebedrijf in de milieu categorie 2 uit van een gewenste afstand tot gevels van woningen van 30 meter. Hieraan wordt voldaan.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor omliggende niet agrarische bedrijven zullen geen extra belemmeringen ontstaan. Bedrijfsbestemmingen worden eerder beperkt in hun mogelijkheden door al bestaande woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en in dat opzicht verandert er niets en de nieuwe bedrijfshal is in principe geen beperkende factor voor niet agrarische bedrijven.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging en de geplande nieuwbouw is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie vanwege toepassing van asbest in daken verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is in mei 2020 een verkennend bodemonderzoek (bijlage 2) en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

1. in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan zink aanwezig is.
2. in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan barium aanwezig is.
3. in en op de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbest of asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als autobedrijf.

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.

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 die van invloed zijn op 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.

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.

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Het voorliggende plan is aanvaardbaar. Er is nauwelijks sprake van een toename in verkeersintensiteit. Het parkeren kan volledig op eigen terrein.

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

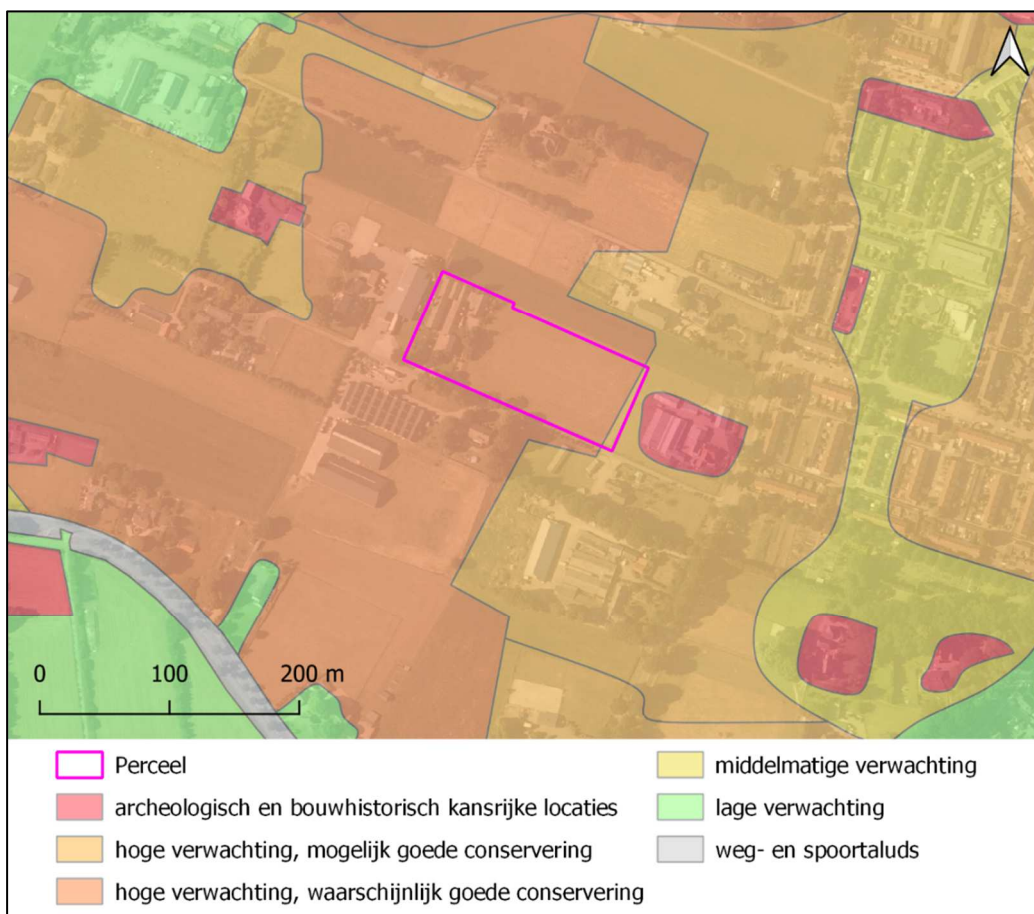
trek kans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.

Voor het plangebied geldt momenteel een dubbelbestemming Waarde Archeologie 2, met vrijstellingsgrenzen van 250 m² en 0,4 m -mv.

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

In mei 2020 is in het kader van de bestemmingsplanwijziging een verkennend booronderzoek (bijlage 3) uitgevoerd in het plangebied.² Hieruit is gebleken dat in een deel van het plangebied een deels intact podzolprofiel aanwezig is. In een ander deel is een intact plaggendeek aanwezig waarbij de top van de C-horizont vermoedelijk nog intact is. In een ander deel van het plangebied is de bodem dieper geroerd en de top van de C-horizont niet meer intact. De geplande nieuwbouw wordt vrijwel geheel gerealiseerd binnen de zone waar de bodem is geroerd.

Het plangebied is momenteel ingericht als erf met diverse opstallen. De opstallen zullen worden gesloopt. De geplande nieuwbouw wordt deels gerealiseerd ter hoogte van de te slopen bebouwing.



Figuur: De Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Aangezien onderhavige ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone met een verstoorde bodem, is de kans klein dat daarbij archeologische resten verstoord worden. Aanvullend archeologisch onderzoek in het kader van deze ontwikkeling is daarom niet noodzakelijk.

Echter, 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 trek kans op archeologische resten in een deel van het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een toekomstige ontwikkeling, is een

² Melman, J.G.E., 2020 (concept): *Lunteren, Vaarkampseweg 2a, Gemeente Ede. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase*. Transect-rapport 2762, Nieuwegein.

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

Het huidige plangebied is gelegen in een van oorsprong agrarisch gebied dat werd gevormd door een broekenlandschap grenzend aan een vochtige kamponginning. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal boerderijcomplexen te vinden. De Bisschopsweg is een weg van voor 1832 (aangeduid met paarse lijn) met bomenrij in het agrarisch gebied (aangeduid met groene bolletjes).



Fragmenten Chromotopografische kaart
1872 – 1957
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 historische kavelgrens, aangegeven in het oranje.



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. Bestaande beplantingsstructuren worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de landschappelijke inrichting en waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In april 2020 heeft EcoTierra-ecologisch adviesbureau een quickscan en twee onderzoeksrondes naar huismussen op de locatie uitgevoerd. Uit het verrichte ecologisch onderzoek blijkt dat de voorgenomen ingreep niet leidt tot aantasting van vaste rust- of voortplantingsplaatsen of tot verstoring van beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Echter dient met algemene broedvogels rekening gehouden te worden door de werkzaamheden te starten voor het broedseizoen of geheel buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden (broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus). Tevens dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht voor algemene zoogdieren en amfibieën. Zo dient het doden en verwonden van individuen zoveel als mogelijk voorkomen te worden, de soorten moeten ruimte krijgen om te kunnen vluchten.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied is gelegen op circa 1.400 meter afstand van het Natura2000-gebied 'Veluwe'. Door de aard van de ingreep, de onderlinge afstand en de bufferende werking van tussenliggende gebouwen en infrastructuur, is geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging te verwachten op soorten die voor het genoemde Natura2000- gebied zijn aangewezen. Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming is niet nodig.

Stikstof:

Uit de AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase die door Van Westreenen in april 2020 is uitgevoerd (met een aanvulling in september 2020 en een herberekening met de nieuwste AERIUS-versie in december 2020), blijkt tevens dat er geen sprake is van depositie van stikstof hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied. Daarmee zijn significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied vanwege stikstofdepositie uit te sluiten.

Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming is niet nodig.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing aangezien er geen houtopstanden worden verwijderd die aan de eisen van dergelijke houtopstanden voldoen.

GNN en GO

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Programma Biodiversiteit

Er is voor het plan een natuurinclusief ontwerp aangeleverd door de aanplant van een elzensingel op de grens van het plangebied. Met de aanplant van deze elzensingel is een ontwerp gemaakt die voldoet aan de doelstelling van het programma biodiversiteit.

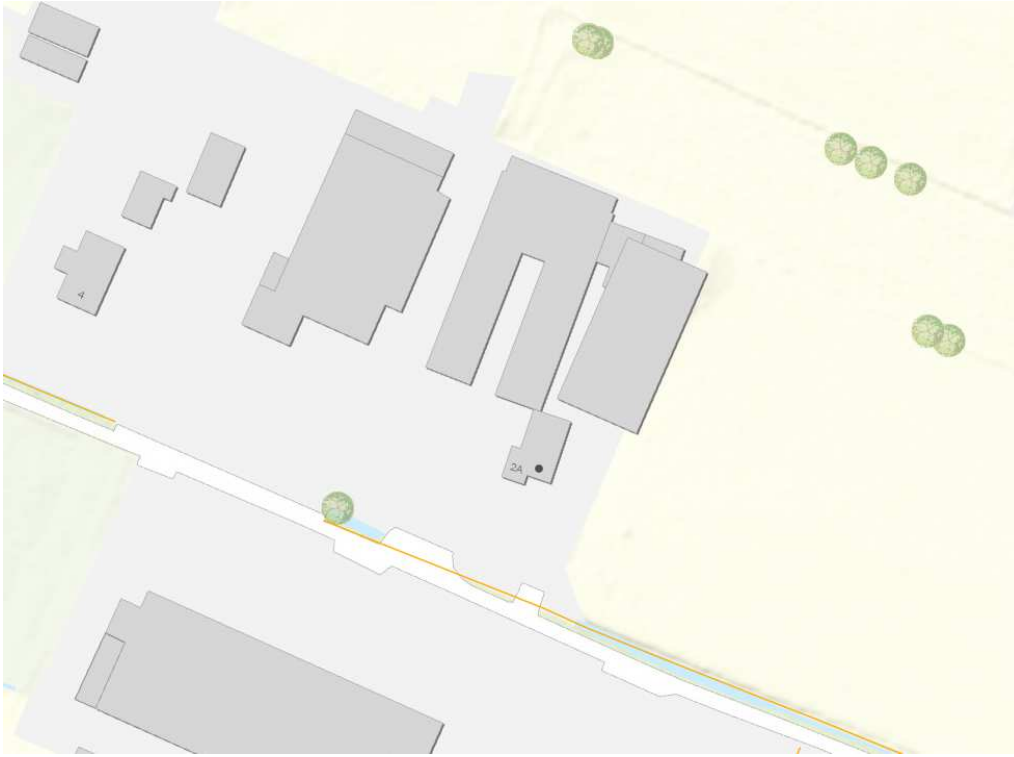
Conclusie

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 ligt een A-watergang en meerdere C-watergangen opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvindt aan de watergang 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 C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij het bedrijfspand kan via perceelsriolering worden aangesloten op de bestaande perceelsriolering voor de bedrijfswoning. Let hierbij wel op het bouwpeil van het nieuwe bedrijfspand, gezien de afstand die moet worden overbrugt in combinatie met het onder vrij verval kunnen afvoeren van het afvalwater. Indien er bij het bedrijfspand bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt, dient contact opgenomen te worden met de beheerder mechanische riolering van de gemeente Ede. Er moet dan onderzocht worden of het afvalwater qua capaciteit en kwaliteit op de bestaande pompunit kan worden 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 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.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. kostenverhaal

De voorliggende verzoeken moeten aangemerkt worden als een bouwplan in kader van 6.12 Wet ruimtelijke ordening gecombineerd met 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat formeel gezien hier een exploitatieplan voor opgesteld moet worden, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Met beide initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de werkelijke uren, welke noodzakelijk zijn voor het voeren van deze procedure in rekening worden gebracht. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan dus niet noodzakelijk.

5.2 Planschade

In de anterieure overeenkomst zijn met de initiatiefnemer ook afspraken gemaakt over de afhandeling van eventuele planschadeclaims. De eventuele kosten welke voortkomen uit een planschadeclaim komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

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

Voor de bestemming Agrarisch is aangesloten bij de bestemming Agrarisch zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Onder de bestemmingsomschrijvingen zijn echter niet alle aanduidingen ('specifieke vorm van agrarisch'), niet opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid, welke verwijst naar het omvormen naar 'Wonen' is niet opgenomen.

Op basis van deze bestemming mag de gronde daardoor gebruikt worden voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen.

Bedrijf

Deze bestemming is aan beide percelen toegekend vanwege de gewenste nieuwe ontwikkeling op deze gronden. Het gaat in beide gevallen om bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Binnen de bestemming zijn bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Voor de Vaarkampseweg is deze bestemming voldoende. Uit de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst blijkt vervolgens dat bedrijven, welke gericht zijn op de handel en reparaties van auto's, passen binnen de milieucategorie 2. Binnen deze standaard bestemming is een autogaragebedrijf toegestaan. Het verhuurbedrijf voor de shovels en minigravers wat aan de Ruitenbeekweg 25 gevestigd wordt past niet binnen de milieucategorie 1 of 2. Hiervoor is een nadere aanduiding opgenomen te weten specifieke vorm van bedrijf - Verhuurbedrijf voor machines en werktuigen

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 ---- Archeologie

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed.

Met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 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.

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 gebiedsaanduiding:

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied dat gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

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.

6.4. Overgangs- en slotbepalingen**Overgangsbepalingen**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:

Bestemmingsplan "Lunteren, Vaarkampseweg 2a, en Ruitenbeekweg 25".

7. Vooroverleg en Zienswijzen

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. Zij hebben aangegeven dat omdat dit plan voldoet aan het functieveranderingsbeleid van de regio Food Valley, verdere afstemming niet nodig is.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage gedurende zes weken van donderdag 28 januari 2021 tot en met woensdag 10 maart 2021 voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

8.1. Handhaving in 3 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 vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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.