



**Bestemmingsplan “Partiële herziening 2021, 2^e ronde,
Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede”**

TOELICHTING

bestemmingsplan "Partiële herziening 2021, 2^e ronde,
Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede"

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Begrenzing van het plan	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Planmethodiek	5
2.2.	Onherroepelijke projectafwijkingsbesluiten	5
3.	Sectorale wetgeving en beleid	6
3.1.	Inleiding	6
3.2.	Actualiteiten beleid	6
3.2.1.	Programma Buitengebied	6
3.2.2.	Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016	6
3.2.3.	Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede	7
3.2.4.	Duurzaamheid	7
3.3.	Hoofdpijnen sectorale wetgeving	9
3.3.1.	Milieu	9
3.3.2.	Bodem	9
3.3.3.	Luchtkwaliteit	9
3.3.4.	Externe veiligheid	10
3.3.5.	Hoogspanning	10
3.3.6.	Geluidhinder	11
3.3.7.	Verkeer	11
3.3.8.	Archeologie	12
3.3.9.	Cultuurhistorie	12
3.3.10.	Ecologie	15
3.3.11.	Water	17
3.3.12.	Groen en bomen	17
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	19
4.1.	Ede, Lunterseweg 47	20
4.2.	Ede, Lunterseweg 53	31
4.3.	Ede, Wolfsdijk 16	37
4.4.	Harskamp, Laarweg 5	40
4.5.	Harskamp, Laarweg 15	53
4.6.	Lunteren, Broeksteeg 12b	63
4.7.	Lunteren, Hessenweg 158-160	72
4.8.	Lunteren, Kattenbroekerweg 8a	75
4.9.	Lunteren, Lage Veldweg 4	84
4.10.	Lunteren, Meulunterseweg 81	98
4.11.	Lunteren, Postweg 106	109
4.12.	Lunteren, Zwetselaarsepad 2	116
4.13.	Otterlo, Edeseweg 6	123

4.14. Otterlo, Harskamperweg 48	129
5. Economische uitvoerbaarheid	139
5.1 Exploitatieplan	139
5.2 Conclusie	139
6. Juridische planbeschrijving	140
6.1 Inleiding.....	140
6.2 Bestemmingsplanregels	140
6.3 Algemene regels	142
6.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid	143
6.5 Overgangs- en slotbepalingen.....	143
7. Inspraak en vooroverleg.....	143
7.1 Vooroverleg	143
7.2 Zienswijzen	143
8. Handhaving	144
8.2 Handhavingprocedure.....	144

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds de actualisering van de bestemmingsplannen 'Agrarisch Buitengebied' in 2012 en 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' in 2013 worden jaarlijks twee gebundelde bestemmingsplanwijzigingen in procedure gebracht. Voorliggende planherziening is de tweede bundeling van plannen voor 2021.

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

1.2. Begrenzing van het plan

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de volgende 14 percelen gewijzigd:

Ede, Lunterseweg 47	Vormwijziging agrarisch bouwvlak ten behoeve van de bouw van een nieuwe stal, conform wijzigingsbevoegdheid uit huidige bestemmingsplan
Ede, Lunterseweg 53	Vormwijziging van het woonvlak
Ede, Wolfsdijk 16	Bestemmen van tweede agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning
Harskamp, Laarweg 5	functiewisseling van Agrarisch naar Bedrijf
Harskamp, Laarweg 15	Vormwijziging van het bouwvlak bij de bestemming Sport
Lunteren, Broeksteeg 12b	Functiewisseling van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Bedrijf
Lunteren, Hessenweg 158-160	Ambtshalve aanpassing bouwvlak op basis van eerder verleende vergunning.
Lunteren, Kattenbroekerweg 8a	Functiewisseling van Agrarisch naar Wonen met 200 m ² bijgebouwen
Lunteren, Lage Veldweg 4	Vormwijziging van het woonvlak en toestaan 200 m ² bijgebouwen/overkappingen
Lunteren, Meulunterseweg 81	Functiewisseling van Wonen met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit'. Daarbij ook een vergroting van de inhoud van de woning naar 1000 m ³ .
Lunteren, Postweg 106	Functiewisseling van Agrarisch naar Wonen
Lunteren, Zwetselaarsepad 2	vormwijziging agrarisch bouwvlak voor uitbreiding schuur en bouw eerste bedrijfswoning
Otterlo, Edeseweg 6	Vormwijziging woonvlak en vergroten inhoud woning.
Otterlo, Harskamperweg 48	Vormwijziging woonvlak

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een korte toelichting op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek en het geldende beleid. In hoofdstuk 3 komen verschillende aspecten aan de orde die van invloed kunnen zijn op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals landschap, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en milieu. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen per perceel omschreven en ruimtelijk onderbouwd. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. De juridische regeling staat in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat over de handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

2.2. Onherroepelijke projectafwijkingsbesluiten

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

Adres:	Toelichting:
Ede, Schampsteeg 2	Legalisatie woongebouw via sloopcompensatie
Ede, Zuiderkade 35 en 37	Vormwijziging agrarisch bouwvlak ten behoeve van de bouw van een nieuwe stal, conform wijzigingsbevoegdheid uit huidige bestemmingsplan
Ederveen, Hoofdweg 23	Vergroten oppervlakte bedrijfsbebouwing
Lunteren, Nederwoudseweg 18	Functiewisseling Wonen met agrarische nevenactiviteit naar Wonen + 200 m ² bijgebouwen en vormwijziging bouwvlak
Otterlo, Barneveldseweg 6	Functiewisseling Wonen met agrarische nevenactiviteit naar Wonen + 200 m ² bijgebouwen en vormwijziging bouwvlak

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

3. Sectorale wetgeving en beleid

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen.

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

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

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

3.2. Actualiteiten beleid

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

3.2.1. PROGRAMMA BUITENGEBIED

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

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

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

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

3.2.2. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY 2016

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

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

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

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

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

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

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afroaming/korting van sloopmeters;
- 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.

3.2.3. BELEIDSUITWERKING FUNCTIEWISSELINGSWONINGEN EDE

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

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

3.2.4. DUURZAAMHEID

Landelijk beleid

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

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

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

3.3. Hoofdlijnen sectorale wetgeving

3.3.1. MILIEU

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige functies in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren, werkplaatsen of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarische als niet-agrarische) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

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

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

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

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

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

3.3.2. BODEM

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

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

3.3.3. LUCHTKWALITEIT

In de Wet luchtkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn met name de concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) van belang. De concentratie van de overige vervuulende 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.

3.3.4. EXTERNE VEILIGHEID

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

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

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen m.b.t:

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

3.3.5. HOOGSPANNING

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

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

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

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk

rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

3.3.6. 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.

3.3.7. VERKEER

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het algemene gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In september 2017 is de Nota Parkeernormering vastgesteld. In deze nota is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

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

Fietsbeleid

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

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

Zandwegen

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

Toename intensiteit

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

3.3.8. 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

3.3.9. 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 - beschermd

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.

stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

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

Erfgoed Telt (2018)

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

Besluit Ruimtelijke Ordening (2012)

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

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.

Uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed (2021)

De algemene doelstelling is om bij te dragen aan een bloeiend cultuur- en erfgoedklimaat in Gelderland waar zoveel mogelijk mensen van kunnen genieten. Dit spitst zich toe op een viertal thema's: Gelderse cultuur, Educatie & participatie, Gelderse Identiteit en Tastbaar Erfgoed.

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.

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.

Erfgoedverordening Ede (2020)

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.

3.3.10. ECOLOGIE

Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen

hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

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

Stikstof

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

3.3.11. 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 verwerking 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 maximaal 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 en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

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

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

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

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

3.3.12. GROEN EN BOMEN

Bomen- en groenbeleid Ede

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

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.

4. Onderbouwing op perceelsniveau

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van in totaal 27 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. Ede, Lunterseweg 47

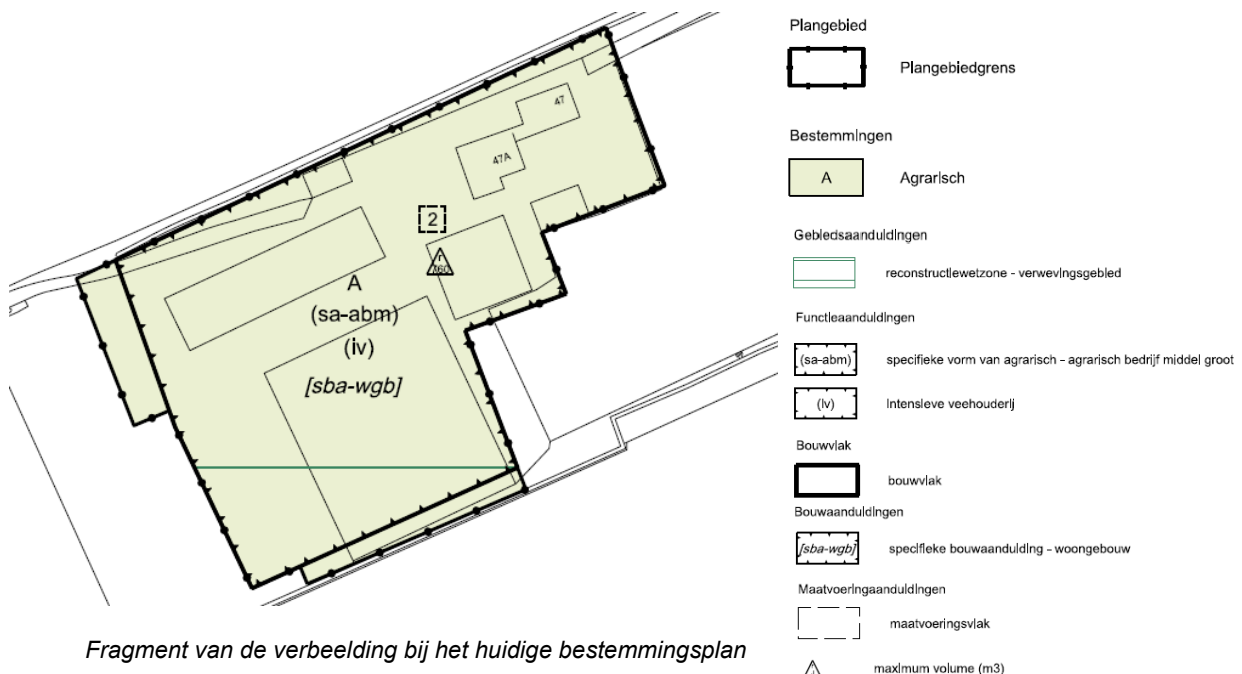
Huidige situatie

Het perceel Lunterseweg 47 Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 1749, 1750, 1919, 2022, en 2148.



Luchtfoto perceel (1:5000)

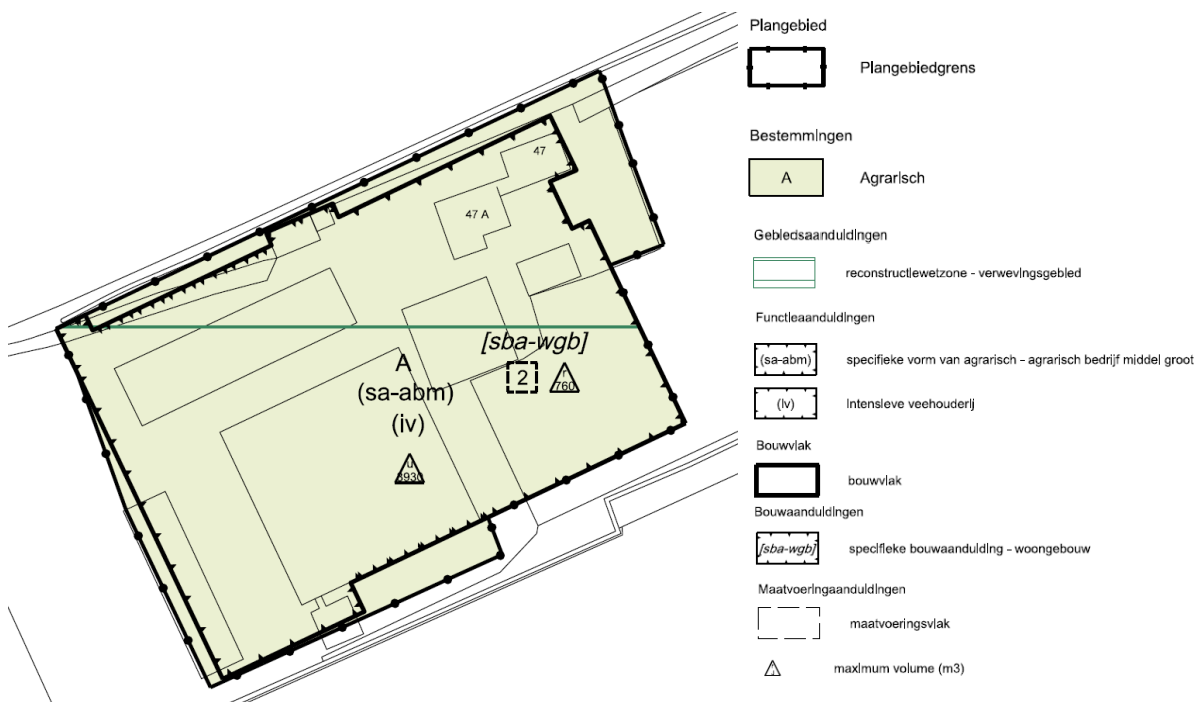
In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1^e ronde' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het perceel is één woongebouw van 760 m³ toegestaan met maximaal 2 wooneenheden.



Toekomstige situatie

Aan de Lunterseweg 47 Ede is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf wil uitbreiden door de vleeskalverenstal aan de noordoostzijde van het perceel uit te breiden. Hiervoor zullen diverse gebouwen op het perceel gesloopt worden. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden. Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het bouwvlak en een uitbreiding van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel.

Na deze bestemmingsplanwijziging behoudt het bouwvlak een oppervlakte van 5.502 m². Daarbinnen mag in het totaal maximaal 3.930 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, met daarbij een bedrijfswoongebouw (760 m³) en in totaal 100 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

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

Gemeentelijk Beleid

In artikel 3.8.3 van het bestemmingsplan "Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1^e ronde" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden en het bebouwd oppervlak kan worden vergroot:

3.8.3 Groter bouwvlak en bebouwd oppervlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van het bouwvlak en het bebouwd oppervlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,5 ha ter plaatse van de*

- aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot', waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 12.000 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 0,65 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot', waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 4.875 m²;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,3 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 9.750 m²;
 - d. voor het bepaalde in sub b en c geldt voor een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', dat de vergroting alleen plaats kan vinden voor het gedeelte met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Daarbij wordt voor de berekening van de totale oppervlakte het gehele bouwvlak betrokken.
 - e. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - f. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - g. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
 - h. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
 - i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
 - j. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - twee inrichtingen' wordt de resterende bouwruimte evenredig (50/50) verdeeld over de inrichtingen, tenzij de eigenaren een andere verdeling overeenkomen.

De gewenste uitbreiding van het bedrijf voldoet op grond van artikel 3.8.3. sub b van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1^e ronde' aan de voorwaarden. Met een gedetailleerd bedrijfsplan is aannemelijk gemaakt dat dit noodzakelijk is voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Schaalvergroting binnen de sector is een gangbare ontwikkeling om ook op langere termijn een goede concurrentiepositie te kunnen behouden en om de noodzakelijke emissiebeperkende maatregelen op verantwoorde wijze te kunnen financieren. Het bedrijf wordt conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede in het omringende landschap ingepast. De gevraagde planwijziging levert geen onevenredige nadelige gevolgen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.

Landschap



Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en

broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. De aanplant van een elzen en wilgenrij aan de zuid- en westzijde van het bouwvlak dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Geur veehouderijen

Dit plan ziet op een vormverandering van het agrarisch bouwperceel op het adres Lunterseweg 47 in Ede. De vergroting wordt gevraagd om de bouw van een nieuwe vleeskalverenstal mogelijk te maken aan de oostkant van het perceel. Twee oudere stallen worden daarvoor gesloopt.

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

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

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat nabij een veehouderij de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen veehouderijbedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle veehouderijen in de omgeving samen) en de vereiste, minimaal aan te houden vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het perceel en de omliggende geurgevoelige woningen weergegeven.



Voorgrondbelasting geur

Aan de Krommesteeg 11 ligt een woning die behoorde tot een andere veehouderij. Tot deze woning is een minimale afstand vereist van 50 meter. Deze afstand is beschikbaar.

De dichtstbij gelegen burgerwoning ligt aan de Krommesteeg 14. De afstand vanaf deze woning tot de rand van het agrarisch bouwperceel van Lunterseweg 47 is ongeveer 175 meter. Op deze afstand is geen ontoelaatbare geurbelasting meer te verwachten. Exacte berekening van de belasting wordt gedaan in het milieuspoor.

Achtergrondbelasting geur

Vanwege de realisatie van de nieuwe vleeskalverenstal zal het aantal dieren op het bedrijf toenemen. Om te toetsen of er na de uitbreiding van het bedrijf nog steeds een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen is te garanderen is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting geur op alle woningen binnen een straal van 250 meter van het onderhavige perceel. Ook is berekend wat de achtergrondbelasting is in de huidige situatie, zodat het effect van de uitbreiding kan worden beoordeeld.

Uitkomsten van de berekening zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Achtergrondbelasting geur in de omgeving Lunterseweg 47/47A Ede

Geurgeoelig object	x- coördinaat	Y coördinaat	Geurbelasting vergund	Geur belasting aangevraagd
Broeksteeg 1	171911	452649	15.176	16,539
Broeksteeg 1A	171878	452634	16.615	17.460
Broeksteeg 3	171854	452619	17.289	19.392
Broeksteeg 3A	171814	452589	16.949	18.470
Broeksteeg 5	171777	452580	17.115	18.281
Broeksteeg 7	171717	452552	17.421	17.676
Krommesteeg 14	171759	452499	16.227	16.793
Krommesteeg 16	171712	452497	17.015	17.427
Krommesteeg 13	171700	452455	17.544	17.775
Krommesteeg 9B	171788	452328	13.605	14.831
Krommesteeg 11	171810	452358	13.864	15.710
Krommesteeg 5c	171881	452280	13.714	16.620
Krommesteeg 5b	171926	452257	13.052	16.682

Uit de tabel blijkt dat de hoogste belasting van ongeveer 19,4 Ou/m³ is te verwachten ter plaatse van de woning Broeksteeg 3. De toename ter plaatse van deze woning is ongeveer 2,1 Ou. In de huidige situatie is de hoogste belasting 17,5 Ou/m³ ter plaatse van Krommesteeg 13.

In onderstaande tabel is weergegeven welke kwalificatie van het woon- en leefklimaat hoort bij deze waarden.

Tabel: Referentiewaarden

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ou _E /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

Uit de tabel volgt dat bij de hoogst belaste woningen een woon- en leefklimaat te verwachten is dat wordt gekwalificeerd als 'matig'. Ook in de huidige situatie wordt het woon- en leefklimaat bij de hoogst belaste woningen gekwalificeerd als 'matig'. De achtergrondbelasting geur neemt als te verwachten wel enigszins toe op alle berekende woningen. De maximale toename is 2,1 Ou op de woning Broeksteeg 3. De kwalificatie van het woon- en leefklimaat wijzigt niet en blijft 'matig' bij de hoogst belaste woningen. Aangezien met het toepassen van een luchtwasser in de nieuw te bouwen stal ook het optimale wordt

gedaan om geuremissie te beperken (zie ook hierna) achten wij het plan op dit punt acceptabel.

Interimbeleid luchtkwaliteit

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

Het bedrijf aan de Lunterseweg 47 heeft een relatief lage emissie van fijn stof. Aanvullende maatregelen vanwege het Interimbeleid luchtkwaliteit zijn niet kosteneffectief toepasbaar.

Geur en ammoniak/stikstof zijn ook emissies naar de lucht. Deze worden in dit geval optimaal beperkt door de toepassing van een luchtwasser op de nieuwe stal en het grootste deel van de bestaande stallen. Uit de bij de stukken gevoegde Aeriusberekening volgt dat de stikstofemissie in de nieuwe situatie lager zal zijn dan in de huidige situatie. De geuremissie zal ondanks de toepassing van de wasser nog wel enigszins toenemen maar deze toename leidt niet tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Het plan voldoet hiermee aan het Interimbeleid.

Conclusie

Aan de Lunterseweg 47 is het mogelijk de vorm van het bouwvlak 'Agrarisch' te wijzigen om de realisatie van een nieuwe vleeskalverenstal mogelijk te maken onder voorwaarde dat de stikstofemissie niet toeneemt ten opzichte van de momenteel toegestane veebezetting.

Bodem

Het betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming, dus er is in principe geen bodemonderzoek vereist voor deze wijziging van het bestemmingsplan. De bouwlocatie is grotendeels onverdacht voor bodemverontreinigingen, maar er staan twee te slopen opstallen waarvan de daken asbestverdacht zijn. Bij asbestdaken kunnen door verwerking asbestvezels afspoelen in de onverharde bodem, indien geen dakgoot aanwezig is. Daardoor is de 'drupzone' van asbestdaken verdacht voor bodemverontreinigingen.

Uit de asbestinventarisatie die nodig is voor de sloop van de opstallen zal blijken of dat hier het geval kan zijn. Voor de omgevingsvergunning van de uitbreiding van de vleeskalverenstal wordt de bodemsituatie beoordeeld door de omgevingsdienst. Als de bodem van de 'drupzone' verdacht is voor asbest zal daarbij geen vrijstelling voor bodemonderzoek worden verleend. De omgevingsdienst zal daarbij aangeven of de gehele bouwlocatie moeten worden onderzocht.

Luchtkwaliteit

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

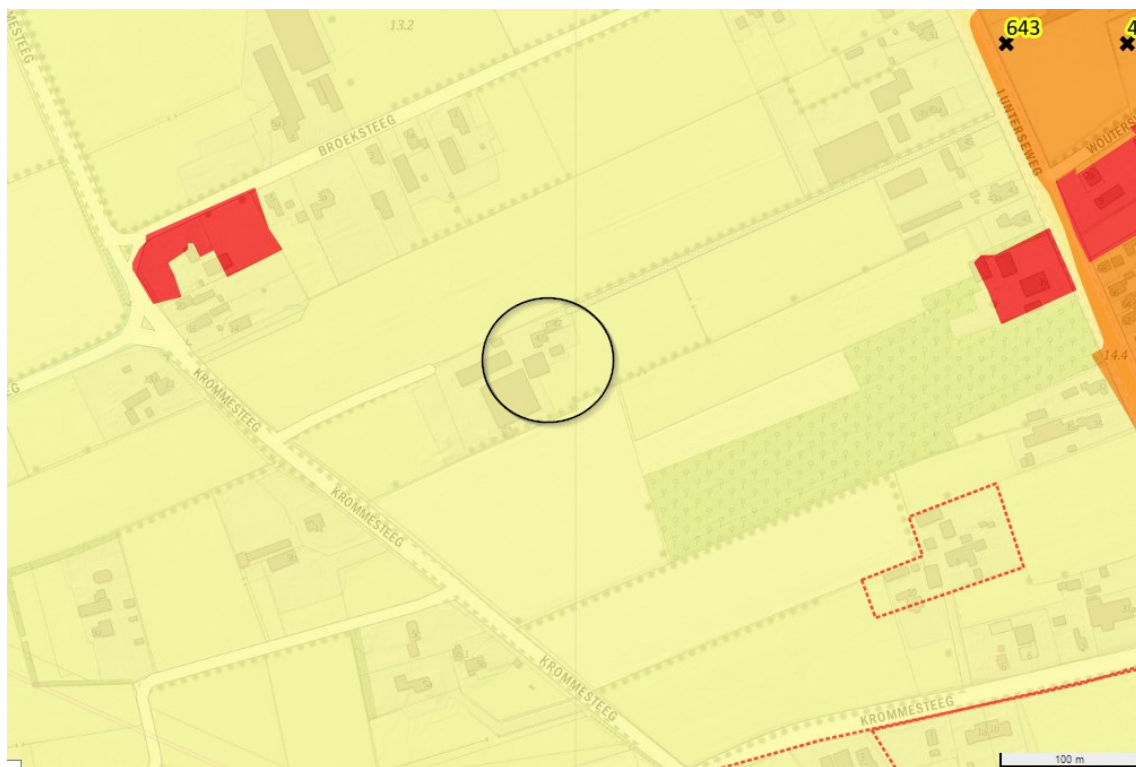
Verkeer

Het plan is verkeerskundig akkoord. Er is slechts een geringe toename in verkeersbewegingen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om parkeren op te vangen.

Archeologie

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

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



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

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de geplande nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

Beleidskader

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

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

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

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

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

Historisch-ruimtelijke structuren

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

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



Fragment deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’ van de CHW Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

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

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is in september 2020 een quickscan ecologie op de locatie uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied een mogelijke functie heeft voor steenuilen en/of kerkuilen. Hiervoor zal daarom een nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. Tevens is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de zorgplicht moeten daarom de volgende maatregelen in acht genomen worden zoals beschreven in de quickscan van Blom Ecologie:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Nader onderzoek naar uilen:

Op 24 juni 2021 is een naderonderzoek uitgevoerd met betrekking tot uilen. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor zowel de Kerkuil als de Steenuil geen rust en nestplaatsen zijn aangetroffen. De gewenste schuren kunnen daardoor gesloopt worden zonder dat er sprake is van een overtreding van de verbodsbepaling van de wet natuurbescherming (Wnb artikel 3.1 lid 2 en 4).

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is ongeveer op 1500 meter gelegen van het Natura 2000-gebied Veluwe.

Stikstof

Voorliggend plan omvat de uitbreiding van een veehouderijbedrijf gelegen op een afstand van ruim 1350 meter van Natura 2000-gebied Veluwe. Aangezien significant negatieve effecten van dit plan voor het aspect stikstof niet op voorhand zijn uit te sluiten is onderzoek gedaan naar de emissie en depositie van stikstofverbindingen in de bouwfase en de gebruiksfase. De gehanteerde uitgangspunten en onderzoeksresultaten staan beschreven in bijgevoegde memo van 15 september 2020 opgesteld door Midden Nederland Makelaars b.v. Hieronder volgt een korte samenvatting van de bevindingen:

Uit de stikstofberekeningen blijkt dat in de bouwfase geen stikstofdepositiebijdrage van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar wordt berekend. Hiermee zijn in de bouwfase significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied niet aan de orde.

Voor de gebruiksfase is gebruik gemaakt van interne saldering met de bestaande situatie. Uit deze berekening volgt dat, door toepassing van een emissie-reducerend stalsysteem met luchtwassers, die ammoniakemissie afneemt en de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied niet toeneemt. Hiermee zijn ook in de nieuwe gebruiksfase significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van voorliggend plan voor het aspect stikstofdepositie voldoende is aangetoond. Aangezien gebruik is gemaakt van interne saldering zal de initiatiefnemer een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming moeten aanvragen (en verleend krijgen) bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland), alvorens gestart kan worden met de uitvoering van het plan.

Overige externe effecten

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebied en de beperkte omvang van voorliggende ontwikkeling zijn er geen overige externe effecten te verwachten, zoals verstoring door verlichting en geluid, die een significant negatief effect veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen. Nadere toetsing aan deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Dit onderdeel is niet van toepassing aangezien er geen bomen worden gekapt voor deze ontwikkeling.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Het betreft een beperkte wijziging waarbij het huidige erf al goed is ingepast. De huidige aanwezige structuren worden doorgezet en aangevuld. Er ontstaat daarmee een natuurinclusief plan.

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.

Groen/Bomen

Monumentale en waardevolle bomen



Groenstructuur

Plangebied valt buiten de groenstructuur

Invasieve soorten

Er bevinden zich geen invasieve soorten in het plangebied.

Conclusie

Gezien de BEA gaat groen akkoord op voorwaarde dat de adviezen uit de BEA worden opgevolgd. Dit houdt in dat de maatregelen zoals deze in de BEA worden benoemd ten behoeve van het beschermen van de bomen worden opgevolgd.

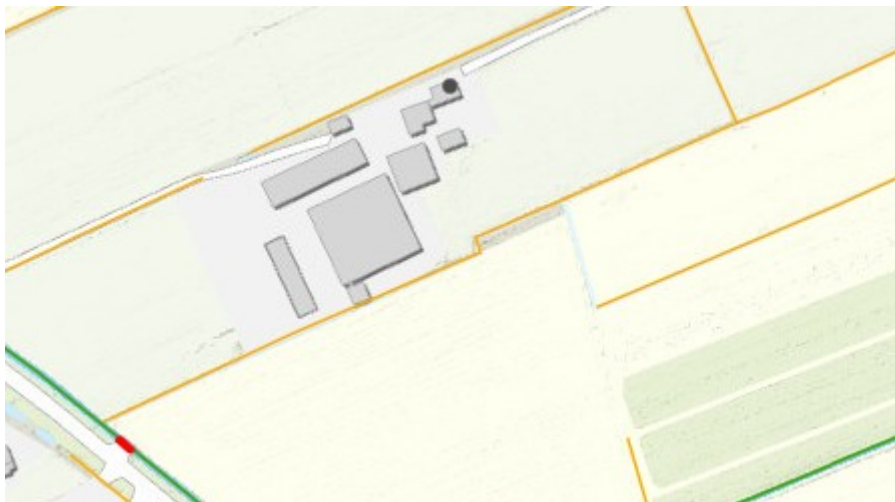
Boomnummer 1,2,3,4,6 en 7 worden ingepast. Boom nummer 5 is niet in te passen ivm bloedingsziekte in een vergevorderd stadium. Voor boom nummer 5 moet een kapvergunning worden aangevraagd. De particulier kan ter onderbouwing de uitgevoerde BEA aanleveren. Als boom nummer 5 wordt gekapt geldt er een herplantplicht omdat dit een waardevolle/monumentale boom is. De te herplanten boom moet een stamomtrek van minimaal 20 cm hebben.

Water

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

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

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



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. Er is op dit moment geen sprake van de afvoer van bedrijfsmatig afvalwater. Indien in de toekomst bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt en de wens is dit op het gemeentelijk riool af te voeren, 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. De toename van verharding in het kader van dit plan is minder dan 0,4 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.2. Ede, Lunterseweg 53

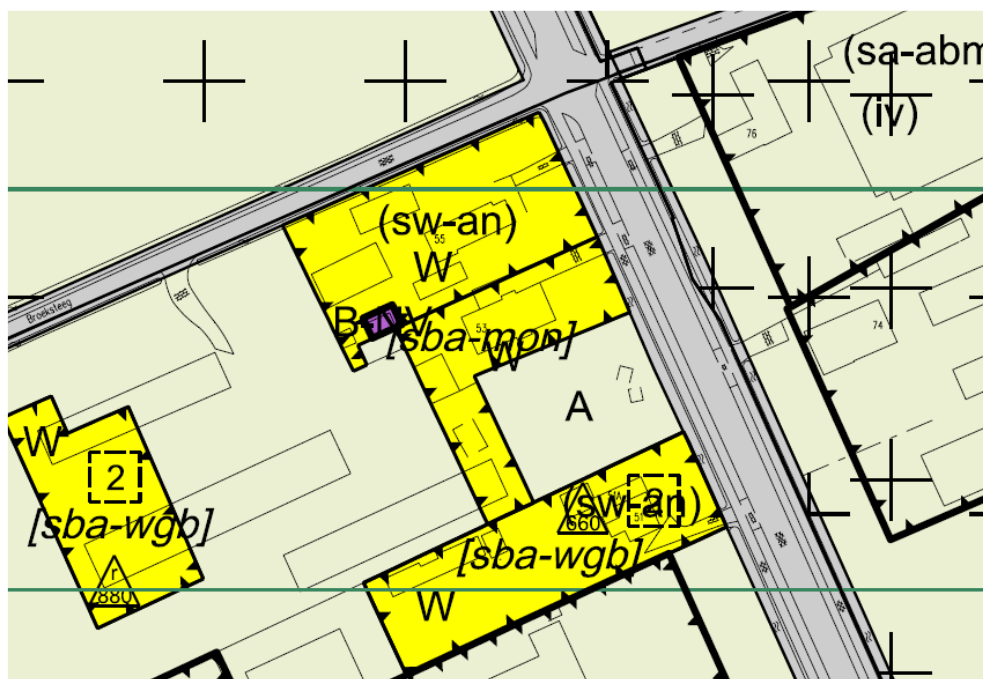
Huidige situatie

Het perceel Lunterseweg 53 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 2241.



luchtfoto perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014, 1e ronde' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw'. Daarnaast heeft het perceel twee maatvoeringsaanduidingen waarmee wordt aangegeven dat maximaal twee aaneen te bouwen wooneenheden zijn toegestaan en het maximum volume 1070 m³ bedraagt. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. De aangrenzende agrarische gronden vallen binnen bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012'

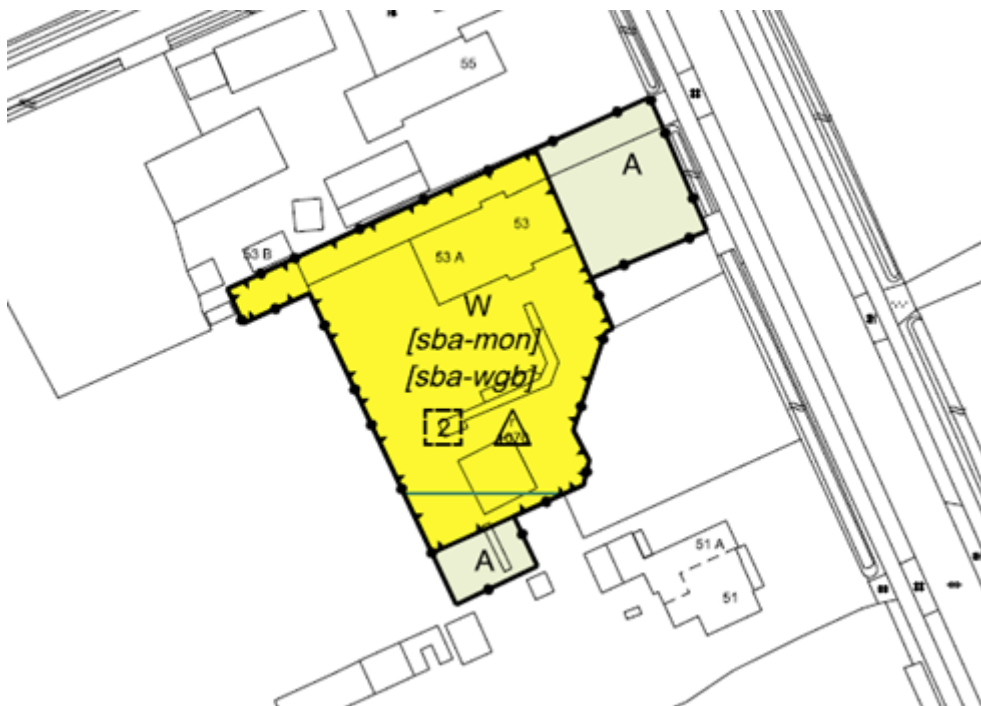


fragment van de verbeelding bij bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012'

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het huidige bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft. De vormwijziging van het bouwvlak zorgt ervoor dat alle gewenste reeds bestaande bebouwing en erfverharding binnen het bouwvlak komen te liggen.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Voor het overige blijft de bestemming ongewijzigd hetgeen betekent dat maximaal twee aaneen te bouwen wooneenheden zijn toegestaan en het maximum volume 1070 m³ bedraagt.



verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

Het perceel is gelegen in zowel het gebied Glastuinbouw, Plussenbeleid en Nationaal landschap. Hieronder wordt op beide aspecten ingegaan:

Glastuinbouw

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

Intrekgebied

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

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

Op basis artikel 15.8.2 van het huidige bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten aanzien van de vorm van het bouwvlak.

Hieraan zijn wel de volgende voorwaarden verbonden:

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De wijziging van het bouwvlak is noodzakelijk om alle erfverharding en bouwwerken binnen het bouwvlak te brengen. De omvang van het vlak blijft daarbij gelijk en er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het erf. De wijziging leidt daarnaast niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het deels omvormen van de gebouwde muur met dakpannen in de nabijheid van het monument en het weer creëren van een doorzicht, naast de schuur, naar achteren bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Milieuozonerings

Dit plan heeft betrekking op het wijzigen van het bouwvlak aan de Luntersweg 53A in Ede. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd, zodat de bestaande bebouwing en de erfverharding binnen het bouwvlak komen te liggen.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Lunterseweg 53A in Ede ligt in het agrarische buitengebied van de gemeente Ede. In de buurt van het perceel aan de Lunterseweg 53A liggen woningen met agrarische nevenactiviteiten, een paardenhouderij en intensieve veehouderijen.

Bij het wijzigen van de vorm van het bouwvlak, komt de nieuwe vorm van het bouwvlak op een perceel met momenteel de bestemming "agrarisch". Het bouwvlak behoudt de bestemming "wonen". Ook het totaal aantal m² woonvlak blijft ongewijzigd.



Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur. De reeds bestaande bebouwing komt binnen het nieuwe bouwvlak te liggen. Er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.

De woning valt onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur (bouwvlak agrarische bestemming) en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (Art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt met dit plan de afstand van de bebouwing op de Lunterseweg 53A tot het bouwvlak van Lunterseweg 51A (woning met agrarische nevenactiviteit) niet.

Het woon- en leefklimaat blijft hetzelfde ten opzichte van de huidige situatie. Een berekening van de belasting van de geur is in dit geval niet nodig.

Er is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen

De dichtstbijzijnde woning met agrarische nevenactiviteit ligt op een afstand van ongeveer 40 meter van de gevel van het geurgevoelige object op het perceel Lunterseweg 53A. Het betreft hier een nevenactiviteit. De vormverandering van het bouwvlak van de Lunterseweg 53A levert geen problemen op voor de woning met agrarische nevenactiviteit.

Zowel de paardenhouderij aan de Lunterseweg 49-49A als de intensieve veehouderijen aan de Lunterseweg 76 en de Lunterseweg 78 liggen op meer dan 50 meter afstand tot de gevel van de woning op de Lunterseweg 53A. Door de voldoende ruime afstand tot de paardenhouderij en intensieve veehouderijen zullen door de vormwijziging van het bouwvlak geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

De bijgebouwen

De bijgebouwen die binnen het bouwvlak met de bestemming “wonen” komen, mogen geen geur- of geluidgevoelige objecten worden. Dit betekent dat de bijgebouwen enkel als privégebouwen gebruikt kunnen worden.

Conclusie

Aan de Lunterseweg 53A is het mogelijk de vorm van het bouwvlak te wijzigen, zodat de bestaande bebouwing en de erfverharding binnen het bouwvlak komen te liggen. De bijgebouwen mogen enkel als privégebouwen worden gebruikt.

Bodem

In 2010 heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden in verband met de overgang met de overgang van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Uit het historisch onderzoek kwam naar voren dat daarbij het volgende moest worden onderzocht:

- Visuele terrein inspectie op asbest verdacht materiaal rondom agrarische opstallen.
- Ter plaatse van de (voormalige) bovengrondse dieselolietank een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 met strategie voor verdachte locatie met bekende plaats van voorkomen.

Bij dit bodemonderzoek zijn zintuiglijk zijn in de grond rondom de voormalige dieselolietank resten puin waargenomen. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Ook is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

Analytisch is in de bovengrond bij de voormalige bovengrondse tank een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond.

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

De terreindelen die met deze wijziging overgaan naar een meer bodemgevoelige bestemming als woongebied zijn niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Er vindt geen sloop, nieuwbouw of grondverzet plaats om deze wijzigingen uit te voeren.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

Verkeer

Bereikbaarheid

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het huidige bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft. De vormwijziging van het bouwvlak zorgt ervoor dat alle reeds bestaande bebouwing en erfverharding binnen het bouwvlak komen te liggen. Verkeerskundig zal er daarom niet tot nauwelijks iets veranderen en hoeft er aan de inrichting van de openbare weg niets te gebeuren. Het terrein wordt via dezelfde bestaande inrit ontsloten en de verkeersaantrekkende werking blijft gelijk.

Parkeren

Men kan op eigen terrein voldoende voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

Situatie plangebied

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwart

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Wel bevinden zich binnen een straal van 250 meter binnen het plangebied 2 vindplaatsen. Het gaat hierbij om een complete Tjongerspits, gevonden in 2005 en een melding uit 1968 dat er op die plek zich een urnenveld bevindt.

Het plangebied is momenteel in gebruik als erf.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van het veranderen van het bouwvlak. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied en het feit dat de bodem niet verstoord zal gaan worden is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Ecologie

Vanuit de Wet natuurbescherming of het programma biodiversiteit zijn er geen bezwaren tegen deze voorgenomen wijziging.

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.

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. Rondom het perceel liggen een aantal C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur B- (blauw) 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.

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Groen/ bomen

Situatie plangebied

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle bomen, het plangebied valt buiten de groenstructuur en er bevinden zich zover bekend geen invasieve soorten zoals de duizendknoop.

Conclusie

Groen is akkoord met de wijziging van het bouwvlak.

4.3. Ede, Wolfsdijk 16

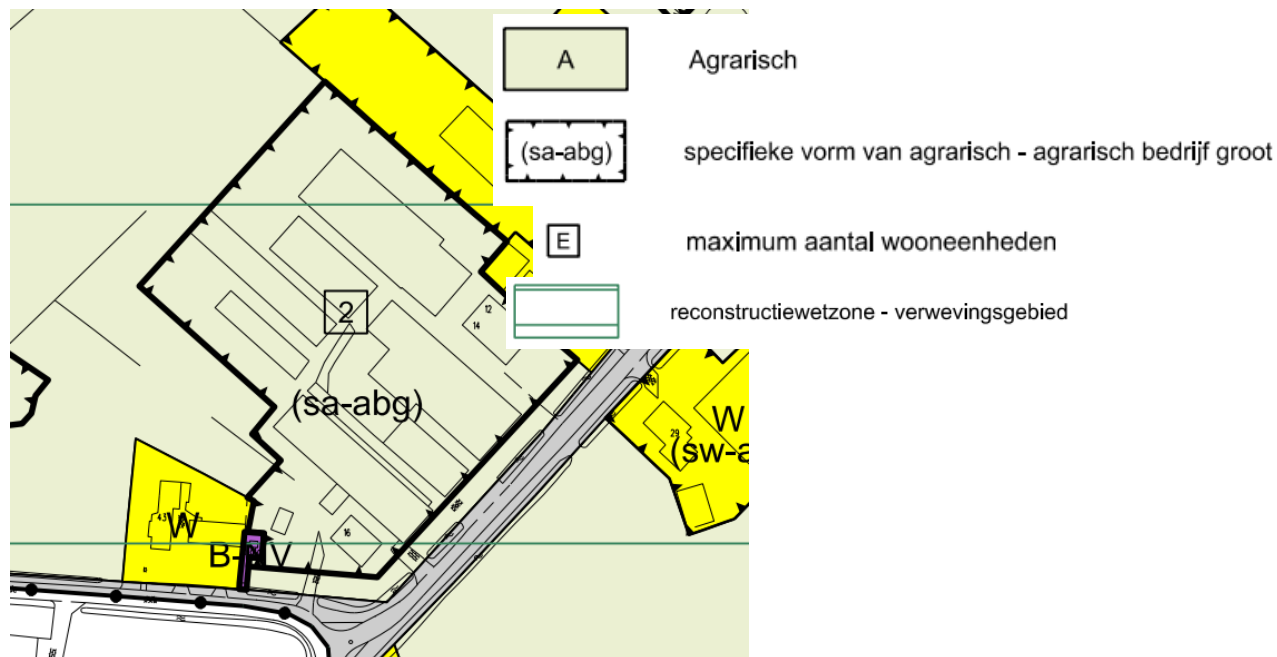
Huidige situatie

Het perceel Wolfsdijk 16 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie E, nummer 1737.



luchtfoto perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot. Het perceel ligt in het verweingsgebied. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

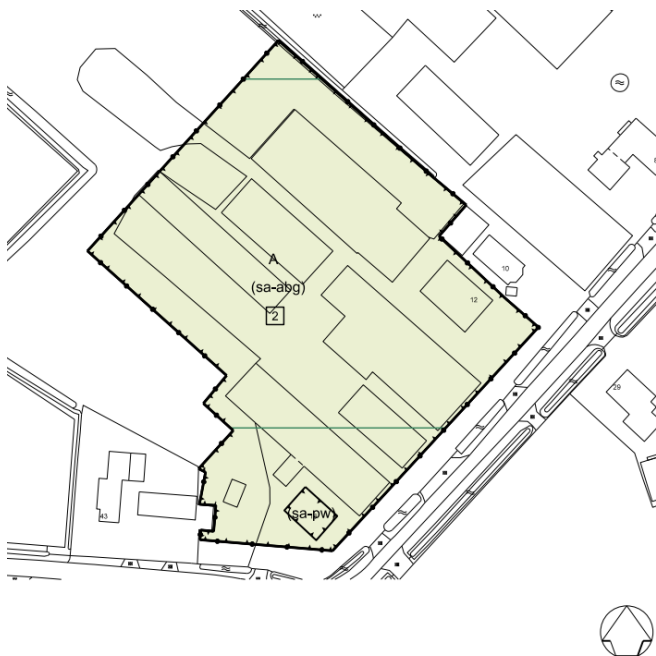


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt een aanduiding plattelandswoning toegevoegd op de woning Wolfsdijk 16 te Ede. Voor het overige blijft de bestaande bestemming behouden.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

Het perceel is gelegen in zowel het gebied Glastuinbouw en intrekgebied. Hieronder wordt op beide aspecten ingegaan:

Glastuinbouw:

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

Intrekgebied:

Tevens ligt het perceel in het intrekgebied. Dit houdt in dat de winning van fossiele energie in deze gebieden niet mogelijk is. Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het winnen van fossiele energie niet mogelijk en is daarom in lijn met de verordening van de Provincie Gelderland.

Gemeentelijk Beleid

Het verzoek voorziet enkel in het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning. Beleidsmatig zijn hier geen bezwaren tegen. Er wordt hierdoor geen nieuwe bebouwing gerealiseerd of toegestaan.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

De woning Wolfsdijk 16 is bestemd als dienstwoning bij het agrarisch bedrijf Wolfsdijk 12 en 16. Gevraagd wordt om deze woning een aanduiding plattelandswoning te geven. Met deze aanduiding wordt het mogelijk de woning ook als burgerwoning te gebruiken.

Een plattelandswoning blijft planologisch onderdeel uitmaken van het agrarisch perceel en zal daarom ook niet beschermd worden tegen de eventuele milieuhinder vanuit dat bedrijf.

Uit jurisprudentie blijkt dat er bij een plattelandswoning wel moet worden getoetst of ter plaatse een voldoende goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gelet op de aard van een dergelijke woning (zij maakt nog steeds onderdeel uit van een agrarisch bedrijf, in dit geval een intensieve veehouderij) worden er aan het woon- en leefklimaat daarbij wel minder hoger eisen gesteld dan bij reguliere woningen in het buitengebied.

Verder is van belang dat de hoogste bestuursrechter in februari 2015 heeft bepaald dat voor plattelandswoning wel de grenswaarden voor luchtkwaliteit gelden. Met name relevant zijn daarbij de grenswaarden voor fijnstof.



De ligging van Wolfsdijk 16 binnen de rode cirkel. Op de voorgrond de (grotendeels buiten gebruik zijnde) gebouwen van het agrarisch bedrijf Wolfsdijk 12 en 16

Onderzoek geur- en luchtkwaliteit

Bij het verzoek is een onderzoek gevoegd naar de geur- en fijnstofbelasting van de te bestemmen plattelandswoning. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van Wolfsdijk 16 een berekende geurbelasting van ten hoogste 18 Ou/m³ te verwachten is. Wij achten deze belasting acceptabel voor een plattelandswoning waar -zoals hiervoor al gezegd- geen optimaal woon- en leefklimaat verwacht mag worden. Bovendien heeft het agrarisch bedrijf gelet op de omliggende gevoelige bestemmingen geen uitbreidingsmogelijkheden meer en zal het in de toekomst naar verwachting verder worden afgebouwd. De fijnstofbelasting is heel gering omdat de nog vergunde diercategorieën nauwelijks een relevante fijnstofemissie hebben.

Conclusie

Er is met het oog op de geur- en fijnstofbelasting van de woning Wolfsdijk 16 in Ede geen beletsel voor het geven van een aanduiding 'plattelandswoning'.

4.4. Harskamp, Laarweg 5

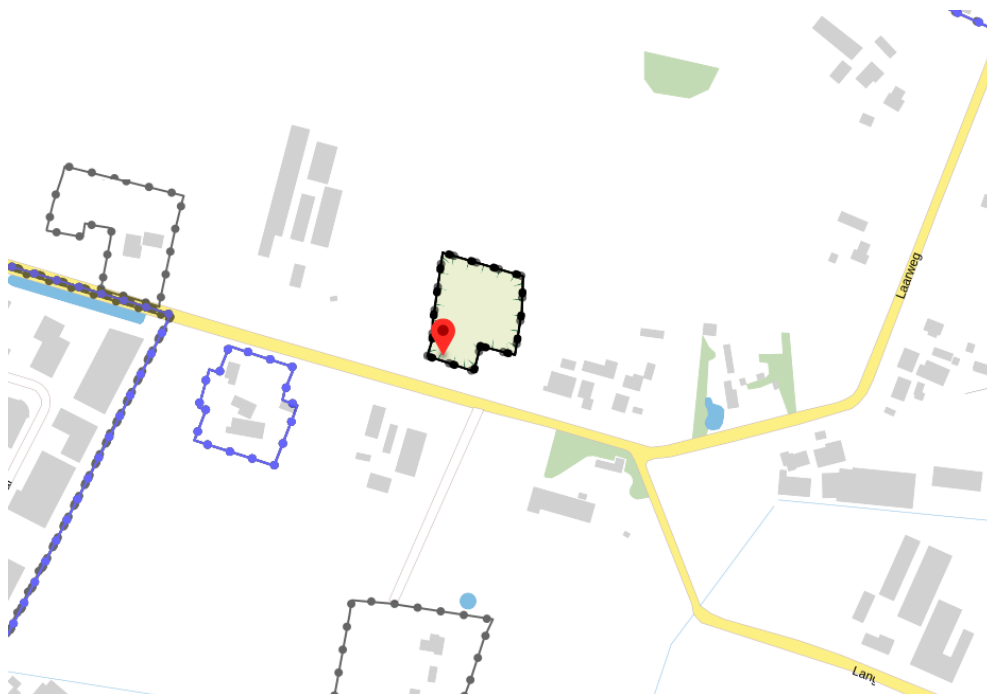
Huidige situatie

Het perceel Laarweg 5 in Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 3146.



luchtfoto perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan Agrarisch Buitengebied Ede' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

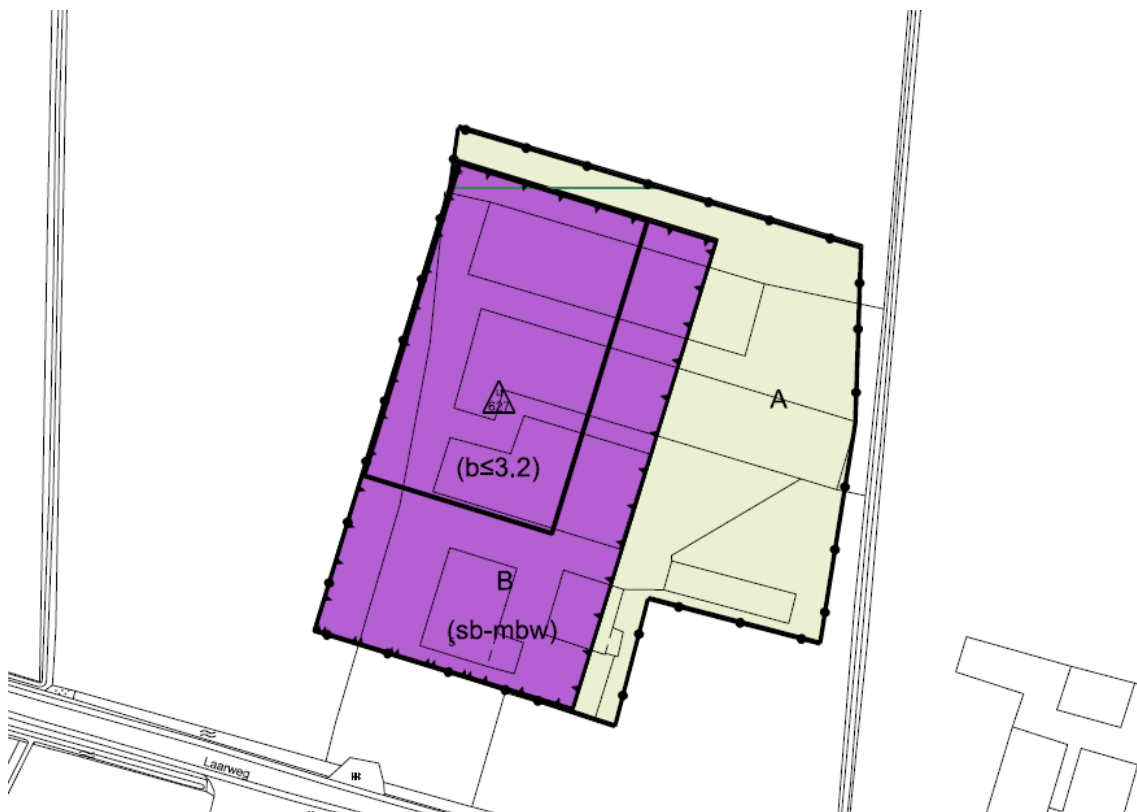


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' conform het regionale functieveranderingsbeleid. Op het perceel wordt een metaalbewerkingsbedrijf (machinebouw) gevestigd in een nieuw bedrijfsgebouw van 552 m² en een bestaand bedrijfsgebouw van 75 m². Hiervoor worden de bestaande agrarische opstallen gesloopt. Eén bedrijfsgebouw van 75 m² en twee prive bijgebouwen van 50 respectievelijk 77 m² blijven behouden. Ook de bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding 'metaalbewerking'. Er wordt in totaal 627 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan met daarbij in totaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



verbeelding bij dit 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

Beleid buitengebied

De voorliggende planherziening voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in het Regionale functieveranderingsbeleid en het Programma Buitengebied.

Functiewisseling naar bedrijfsbestemming

Op 23 maart 2017 heeft de gemeenteraad het 'Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016' vastgesteld. Het 'Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016' stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Het functieveranderingsbeleid heeft sinds 2008 bijgedragen aan de op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze van beëindigen van vele agrarische bedrijven. Van deze bedrijven is de

bedrijfsbebouwing gesloopt of hergebruikt. Ook bij reeds gestopte agrarische bedrijven heeft het functieveranderingsbeleid gezorgd voor mogelijkheden om de overtollige bebouwing te kunnen slopen of te hergebruiken. Daarvoor in de plaats zijn met deze gesloopte bebouwing als zijnde 'sloopmeters', onder meer nieuwe woningen gebouwd en niet-agrarische werkfuncties gerealiseerd en zijn deze voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn de 'sloopmeters' via het (regionale) sloopmeterregistratiesysteem intergemeentelijk uitwisselbaar, waarbij de markt is vergroot voor de inzetbaarheid van sloopmeters. Hierdoor heeft het beleid gezorgd voor een kwaliteitsverbetering in de buitengebieden van de gemeenten.

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfsbestemming toegestaan.

Sloopmeters gebiedspassend

Voor het toevoegen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatieregeling.

Het gevraagde bedrijf (metaalbewerkingsbedrijf) wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Als voor zulke bedrijven aantoonbaar geen ruimte bestaat op een nabijgelegen bedrijventerrein kan - onder voorwaarden - en door de inzet van compenserende sloopmeters - een functiewisseling op de voormalige agrarische locatie mogelijk worden gemaakt.

De vereiste sloopcompensatie bestaat uit een drietal onderdelen:

- 100 m² voor het bedrijfsrecht;
- bij nieuwbouw tot 500 m²: dubbele sloopcompensatie (factor 2);
- bij nieuwbouw tot 1000 m²: drievoudige sloopcompensatie (factor 3)

In dit concrete geval gaat het om de potentiële nieuwbouw van in totaal 627 m² bedrijfsbebouwing waarvoor dus ((500*2) + (127*3)) 1381 m² aan compenserende sloopmeters zijn vereist. Daarnaast is nog 100 m² nodig voor het bedrijfsrecht, wat het totaal aan sloopcompensatie op **1481 m²** brengt.

Op het perceel bevindt zich, naast de voormalige agrarische bedrijfswoning, ca. 1.718 m² aan bebouwing dat in aanmerking komt als sloopmeter. Voor het prive bijgebouw bij de woning wordt 75 m² van het aantal meters afgetrokken. Volgens het beleid moet bovendien voor de sloopmeters boven de 1.000 m² een korting van 25% worden toegepast. Concreet zijn er op dit perceel **1482 m²** aan inzetbare sloopmeters aanwezig.

	Aantal sloopmeters in m ²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning): - Gebouw A - 99 m ² - Gebouw B - 87 m ² - Gebouw C - 375 m ² - Gebouw D - 655 m ² - Gebouw E - 502 m ²	1718 m ²
Aftrek privébijgebouw (bij 1 bedrijfswoning).	75 m ² -
Korting van 25% (boven de 1000 m ²)	161 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1482 m²

De overige **1 m²** aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de Regio Food Valley.

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 627 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.270,-.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Het bedrijf en de woning worden via 1 gedeelde inrit ontsloten. De aanplant van een rij bomen op de westelijke perceelsgrens en een brede inheemse houtsingel aan de noord- en oostkant van het bouwvlak dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan Laarweg 5 Harskamp

Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Dit plan betreft een functiewisseling van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming op de Laarweg 5 in Harskamp. Het gaat om een metaalbedrijf met milieucategorie 3.2. Een deel van de agrarische opstallen wordt gesloopt, de bestaande bedrijfswoning blijft bestaan en een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd. Er rust een milieuvergunning op het perceel (WM-01-023). Deze vervalt wanneer het nieuwe bedrijf een melding Activiteitenbesluit milieubeheer doet.

Voor dit plan zijn de volgende aspecten van belang:

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

Het perceel Laarweg 5, Harskamp ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. In de directe omgeving liggen meerdere veehouderijen. De meeste veehouderijen hebben tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.



Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur en naar het aspect geluid.

Geur

Het perceel Laarweg 5 ligt tussen intensieve veehouderijen. Op het perceel Laarweg 5 is een bedrijfswoning aanwezig. Dit is een geurgevoelig object. Daarnaast wordt een nieuw bedrijfspand gebouwd. Er wordt een nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.

De bedrijfswoning en het nieuwe bedrijfspand vallen onder artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur (bouwvlak agrarische bestemming) en de gevel van het geurgevoelige object (de bedrijfswoning- en pand) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (Art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

Ten opzichte van de huidige situatie verandert op het gebied van geur niets voor de bestaande bedrijfswoning. Het bouwvlak van het nieuwe bedrijfspand ligt op meer dan 50 meter afstand tot omliggende (intensieve) veehouderijen.

Door de voldoende ruime afstand tot omliggende veehouderijen is gelet op het aspect geur sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Geluid

De bestaande bedrijfswoning komt te liggen op een bedrijfsbestemming. Voor bedrijven gelden afstanden tot gevoelige objecten op grond van de VNG Milieuzonering en bedrijven. De bestaande bedrijfswoning is in dit geval bewust gesitueerd bij een metaalbedrijf. Hier kan een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat worden aanvaard.

Nu de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt van het metaalbedrijf, is een voldoende woon- en leefklimaat aanwezig.

Belemmeringen

Het metaalbedrijf kent een milieucategorie van 3.2. Op grond van de VNG Milieuzonering en bedrijven (nieuwe stijl) kent dit bedrijf een richtingsafstand van 100 meter afstand van een rustige woonwijk en 50 meter afstand van een gemengd gebied.

In de omgeving van het metaalbedrijf liggen (intensieve) veehouderijen, bedrijven, woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten. Sprake is van een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde

intensieve veehouderijen en bedrijven liggen op meer dan 50 meter afstand van het bouwvlak van het metaalbedrijf. Aan de afstand van 50 meter in een gemengd gebied wordt voldaan.

Met dit plan ontstaan geen extra belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Conclusie

Aan de Laarweg 5 is het mogelijk de functie te wijzigen van “agrarisch” naar “bedrijf”.

Bodem

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

In verband met de functieverandering met sloop van de agrarische bebouwing is in mei 2021 een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Uit het rapport van dit onderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogde gehalte aan PAK aanwezig is.
 - in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan chroom aanwezig is.
 - in twee uitspoelzones of drupzones van asbestdaken sprake is van een asbestverontreiniging met gehalten die hoger zijn dan de interventiewaarde voor asbest in bodem.
- Met het onderzoek is aangetoond dat de grond van het terrein ook op andere plaatsen asbest bevat, maar daar geen sprake is van een sterke asbestverontreiniging.

Conclusie

Met de uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein voldoende bekend. Van twee sterk met asbest verontreinigde inspoelzones dient bodemsanering plaats te vinden, om grondverzet voor sloop en nieuwbouw te kunnen uitvoeren. Dit kan met een melding van een BUS-sanering bij de provincie Gelderland.

Het saneren van de bodem is nodig om invulling te geven aan de gewijzigde bestemming. Dit geldt daarom als voorwaarde voor deze bestemmingswijziging. Na afronding van de sanering wordt een evaluatieverslag ingediend bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem, voor de instemming met het saneringsresultaat.

Verkeer

Bereikbaarheid

Doordat het agrarisch bedrijf op deze locatie verdwijnt en er een metaalbewerkingsbedrijf voor terug komt en de bedrijfswoning blijft bestaan, hoeft er aan de inrichting van de openbare weg niets te gebeuren. Het terrein wordt via dezelfde bestaande inrit ontsloten en de verkeersaantrekkende werking door de functieverandering zal vergelijkbaar zijn met de bestaande situatie.

Parkeren

Men kan op eigen terrein voldoende voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

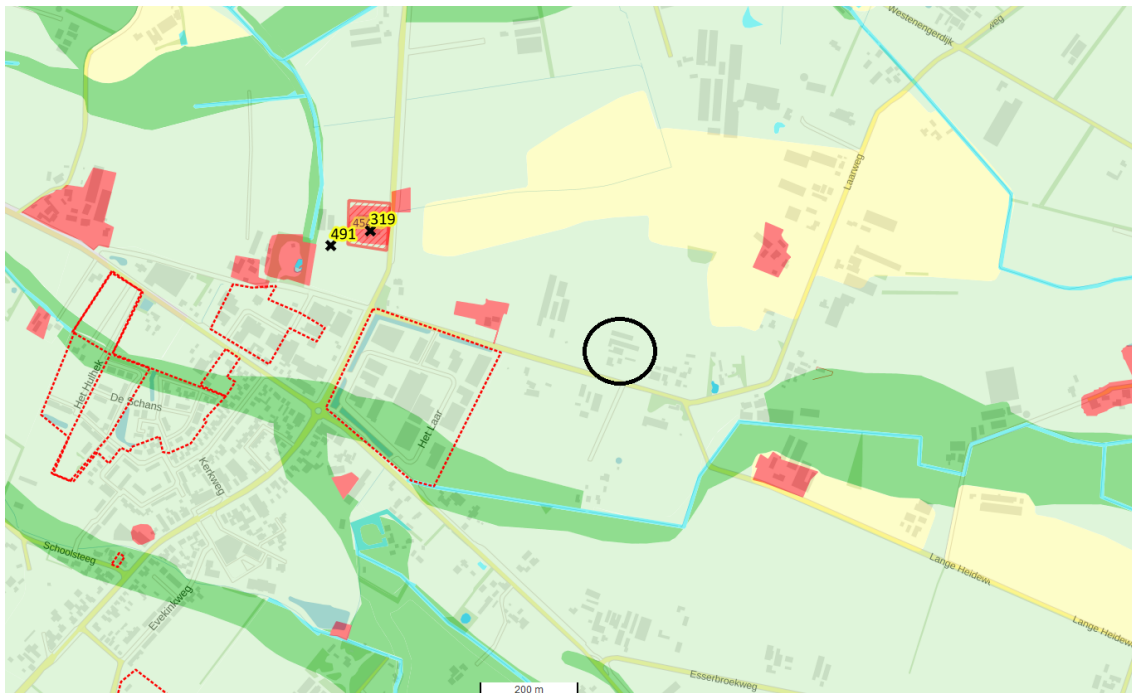
CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Een archeologisch onderzoek is uitgevoerd ca. 200 m ten westen van het bestemmingsplangebied. Daarbij werd geconcludeerd dat de bodem grotendeels verstoord was.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

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 4, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 4

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



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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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.



Fragment Chromotopografische kaart 1898 waar de heide nog zichtbaar is. Dit zou later in gebruik worden genomen. – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

In de 19^e eeuw was de vervening al enige eeuwen gaande. Er werd nog gegraven, maar er was ook veel braakliggend land waar veen al veel eerder was afgegraven. Deze terreinen werden stukje bij beetje weer in gebruik genomen. De nieuwe bewoners waren vaak keuters. Er ontstond een strokenverkaveling die samenhang met de wijze waarop het vroegere veengebied was ingedeeld, met af te graven percelen die van elkaar gescheiden waren door wijken. De percelen werden in gebruik genomen door zeer kleine bedrijven en om die reden vaak gesplitst, zowel in de lengte als de breedte. De splitsing in percelen maakte dat de keuterijen niet alleen langs de wegen, maar ook midden op de percelen werden gebouwd. De perceelsscheidingen waren beplant met houtsingels. De boerderij aan de Laarweg 5 komt uit eind jaren veertig. De schuren dateren van de jaren vijftig en zestig op het achtererf

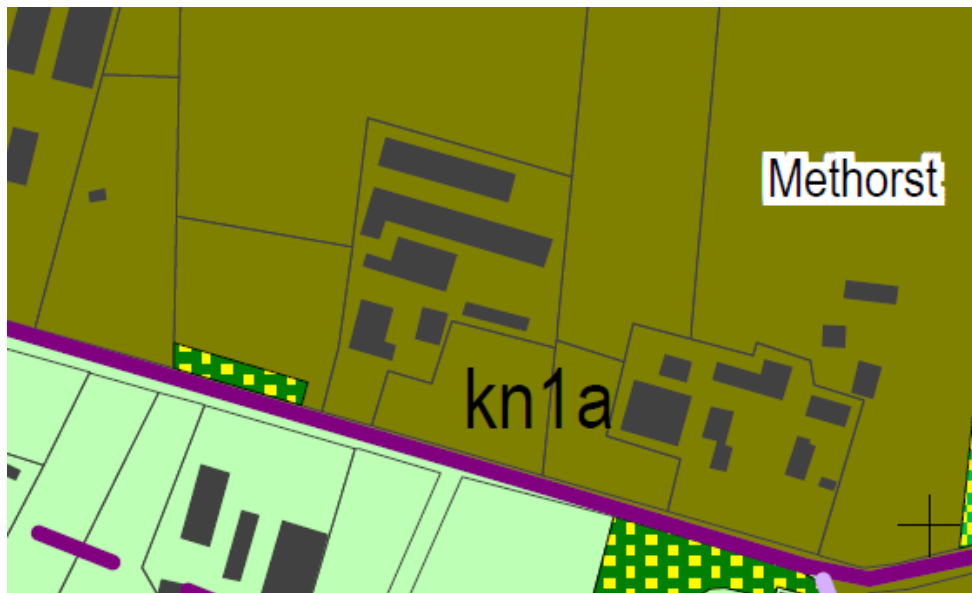
Cultuurhistorische waarden

Landschapstype

Een relatief groot deel van de Gelderse Vallei bestond nog tot in de 19^e eeuw uit vochtige en natte heide en ongeperceleerde natte graslanden. Door de komst van nieuwe meststoffen was het heideschaap als mestleverancier overbodig geworden. De heide kon in gebruik worden genomen. Het cultuurlandschap ter plekke valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede te typeren als 'vochtige kamponginning' (kn1a).

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw/ Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied een enkele cultuurhistorisch waardevolle structuur voor. Het gaat daarbij om de Laarweg, een weg uit 1832 (paarse lijn).



Fragment deelkaart

'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Laarweg 5 heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat er een basiszorgvuldigheid is met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied, danwel de kwaliteit waar mogelijk verbeteren met aandacht voor historische kenmerken. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen van functiewisseling agrarisch naar bedrijf geen negatief effect daarop heeft. De aanplant van een brede inheemse houtsingel aan de noord- en oostkant van het bouwvlak dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

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

Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

4.6.1.1 Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

4.6.1.2 Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

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

zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Stikstof

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Blom ecologie is in mei 2021 een quickscan ecologie voor het onderdeel soortbescherming uitgevoerd. Hieruit volgen de volgende resultaten:

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

de aanwezigheid van de huismus in de te saneren gebouwen uitgesloten worden. De boomgaard is essentieel leefgebied voor de huismus. Deze blijft volledig behouden en de ontwikkeling resulteert derhalve niet in afname van essentieel leefgebied. Van aantasting van nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus is derhalve geen sprake.

De gierzwaluw leeft evenals de huismus in de directe omgeving van mensen en broedt tevens als koloniebroeder in gevels en onder (pannen)daken (BIJ12 kennisdocument Gierzwaluw, 2017). Geen van de gebouwen beschikt over dakbeschot. Hierdoor kan de aanwezigheid van gierzwaluw op de planlocatie uitgesloten worden.

Op de planlocatie zijn een kerkuil kast en steenuil kast aanwezig. Deze zijn volgens de initiatiefnemer verplaatst naar de boomgaard en de schuur welke behouden blijven. Bij de kast in de schuur zijn braakballen en veren van de kerkuil aangetroffen. In geen van de te saneren gebouwen zijn recente sporen gevonden. Omdat de nestlocaties en foerageergebied behouden blijven zijn negatieve effecten op de kerkuilen uitgesloten. Daarnaast zijn er op de planlocatie waarnemingen bekend van steenuilen. De boomgaard behoort tot essentieel foerageergebied voor steenuilen, welke behouden blijft. Daarnaast wordt er een extra kast geplaatst op het erf. Negatieve effecten zijn daarom niet te verwachten op deze soort.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Geen van de te saneren gebouwen hebben een spouw of dakbeschot. Daarnaast is er veel lichtverstoring middels het in- en uitladen van caravans. Op een van de loodsen is gevelbetimmering aanwezig, hier zit echter geen ruimte achter. Wegens het ontbreken van geïsoleerde muren met spouw is het voor vleermuizen onmogelijk om in de bebouwing een geschikte rust- of verblijfplaats te vinden. Er zijn geen verblijf- en/of voortplantingsplaatsen te verwachten in het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1400 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

De berekening van het projecteffect voor de gebruiksfase, inclusief de hobbymatige agrarische activiteiten, is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Het projecteffect bedraagt op

alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000 gebieden.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het geplangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er wordt een houtwal aangeplant en verschillende hagen en boomrijen. Daarnaast wordt er een boomgaard ingepast met beweiding en een nestkast geplaatst voor de steenuil. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in de vergunning,

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

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.

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. Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



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

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. Er kan worden aangesloten op de bestaande

perceelsriolering. Indien er in de toekomst op het perceel bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt en er wijzigingen zijn in de hoeveelheid en/of kwaliteit daarvan, 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-watgangen. Er is een geen toename van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Groen/ bomen

Monumentale en waardevolle bomen

In het plangebied bevinden zich waardevolle bomen.

Groenstructuur

Het plangebied valt buiten de groenstructuur.

Invasieve soorten

Geen invasieve soorten.



Conclusie

Groen gaat akkoord op voorwaarde dat het geel gemarkeerde terreindeel gevrijwaard blijft van werkzaamheden (sloop, bouw, opslag van materiaal en materieel). Om dat te bewerkstelligen en door de gemeente te kunnen handhaven moet dit terreindeel worden afgezet met vaste bouwhekken. Met deze maatregel wordt voorkomen dat de stammen en stamvoeten van de bomen beschadigd worden en dat de bodem wordt verdicht. Het bouwhek moet om de gehele kroonprojectie geplaatst worden. (Zie poster werken rond bomen van het normeninstituut bomen).

4.5. Harskamp, Laarweg 15

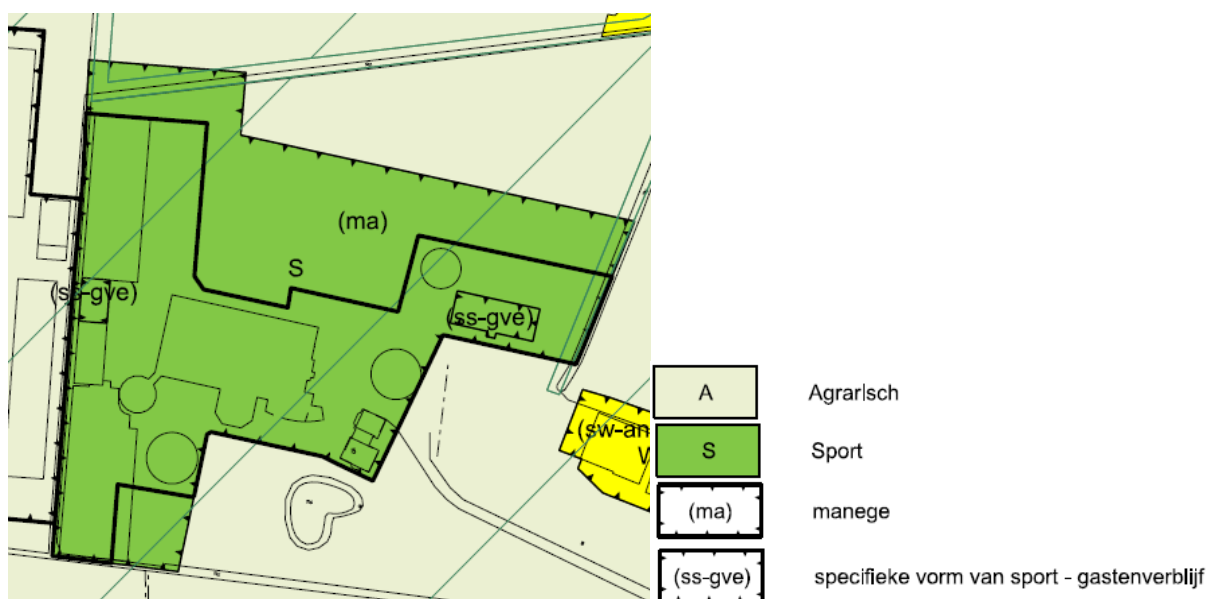
Huidige situatie

Het perceel Laarweg 15 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Westenengerdijk, circa 1 kilometer ten zuidwesten van Harskamp. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nrs. 2906 en 2951.



luchtfoto van het perceel

In het huidige bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Sport (manege)”. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

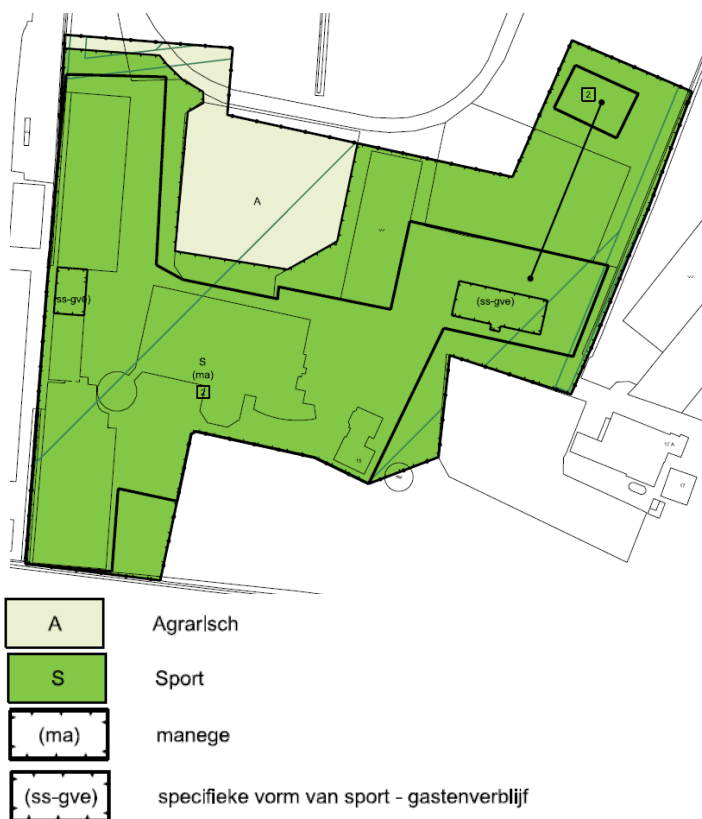


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer wil de vorm van het huidige bouwvlak aanpassen waarbij alle aanwezige bebouwing weer binnen dat vlak wordt gebracht. Concreet gaat het hierbij om de tweede bedrijfswoning bij de manege (noordoostelijke deel van het bedrijf) waarvoor in 2011 een bouwvergunning, kenmerk 2002B01186, is verleend. Deze woning is echter niet op de vergunde locatie, buiten het huidige bouwvlak, gerealiseerd waarna een handhavingprocedure is gestart. Door de vorm van het bouwvlak aan te passen kan hiervoor met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning voor worden verleend.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het aangepaste bouwvlak - een manege toegestaan met de hiervoor noodzakelijke bedrijfsbebouwing, voorzieningen en verharding en twee gastenverblijven. Bij dit bedrijf behoren twee dienstwoningen van elk 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

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 11.8.1 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

11.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De wijziging van het vlak is noodzakelijk om de bestaande bedrijfsbebouwing bij de huidige bestemming weer volledig binnen dat vlak te brengen. De omvang van het vlak blijft daarbij gelijk en er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Vanuit de provincie is een handhavingstraject opgestart voor het verwijderen van groenstructuren op het noordelijk deel van het perceel. De herplantplicht behelst een bosbouwkundig verantwoorde herbeplanting als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, van de Wet natuurbescherming met een omvang van 100 are. Doel is om binnen 10 jaar een groenstructuur met een gesloten kronendak te realiseren.

In overleg met de provincie is voor de invulling van de 100 are equivalente bosoppervlakte gekozen om de nodige bomen om een dergelijk oppervlakte te verkrijgen (100 are / 78 m² kroonoppervlakte per boom = 128 stuks) op het perceel aan te planten, als zijnde houtopstanden van minimaal 20 bomen. Als boomsoort is zomereik en zwarte els gekozen. De bomen worden op het perceel geplant, meest in de bestaande heesterstroken die op het perceel aanwezig zijn. Deze heesterstroken/vogelbosjes blijven gehandhaafd; om de ca. 10m¹ wordt een heester verwijderd waarna een boom wordt terug geplant. Langs de noordwestgrens van het perceel worden naast de aan te planten bomen ook krentenboompjes tussen de aanwezige beukenhaagwal geplant. Hierdoor wordt het zicht op het manegeterrein vanaf de Westenengerdijk verminderd. Met name langs de inrit naar de Westenengerdijk en de noordelijke perceelgrens vormen de aanwezige beplanting en de nieuwe bomen voor een dichte begroeiing en een bij de oorspronkelijke landschapsstructuur passende bomenlaan.

Het perceel wordt ruim ingekaderd door deze nieuwe groenstructuur. Bestaande reeds aangeplante heestersingels en vogelbosjes met diverse nectar- en vruchtdragende heesters worden opgenomen in het beplantingsplan. Deze bosjes vormen een leef- en foerageergebied voor vogels en insecten. Voor het infiltreren van hemelwater wordt de aanwezige sloot in het noordelijk deel van de locatie verbreedt waardoor voldoende buffer is om hemelwater plaatselijk te kunnen infiltreren in de bodem.

De aan te planten bomen vormen lijnvormige houtstructuren wat gunstig is voor vleermuizen, kleine zoogdieren, vogels en insecten. Door de deels aanwezige onderbegroeiing ontstaat er een diversiteit aan beplanting in deze structuren. Dit levert uiteindelijk 51 punten op volgens de biomorfologische kaart.



landschappelijke inpassing Laarweg 15 in Harskamp

Milieu

Milieuzonering

Dit plan betreft een wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak en bouwvlak "Sport (manege)" aan de Laarweg 15 in Harskamp. In de huidige situatie is het perceel bestemd als "sport" (specifiek: manege). Met de wijziging van het plan zal de tweede bedrijfswoning binnen het bestemmings- en bouwvlak gebracht worden. Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Laarweg 15 in Harskamp ligt in het agrarische buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen intensieve veehouderijen, bedrijven, woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is met name gekeken naar het aspect geur.

Geur

Met dit plan wordt de vorm van het bestemmingsvlak en bouwvlak "sport" gewijzigd, zodat de tweede bedrijfswoning die nu buiten het bestemmings- en bouwvlak ligt, binnen het bestemmings- en bouwvlak komt te liggen. Een nieuw geurgevoelig object wordt hierdoor gerealiseerd.

Ten oosten van de tweede bedrijfswoning ligt een bestemming 'paardenstal' aan de Westenengerdijk 24. De afstand vanaf deze bestemming aan de Westenengerdijk 24 en de te bestemmen bedrijfswoning aan de Laarweg 15 is ongeveer 54 meter. Deze afstand is voldoende om overmatige hinder ter plaatse van de woning te voorkomen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op 210 meter afstand van de gevel van de te bestemmen bedrijfswoning.

Vanwege de ruime afstand tot deze en andere veehouderijen is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat. Een berekening van de voor- en achtergrondbelasting geur is daarom niet nodig.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op een afstand van ongeveer 210 meter van de tweede bedrijfswoning op het perceel. De afstand van het bouwvlak van de agrarische bestemming met een paardenstal aan de Westenengerdijk 24 en de tweede bedrijfswoning aan de Laarweg 15 is meer dan 50 meter. Door de voldoende ruime afstand tot omliggende bedrijven zullen door de vormverandering van het bouwvlak geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Conclusie

Aan de Laarweg 15 in Harskamp is het mogelijk de vorm van het bestemmings- en bouwvlak te wijzigen zodat de tweede bedrijfswoning hierbinnen komt te liggen.

Bodem

Deze wijziging betreft de legalisatie van een bestaande situatie waarbij de tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak van de bestemming 'Sport' komt te liggen. In 1995 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd van het gehele terrein in verband met een aanvraag van een bouwvergunning in 1997. Bij de tweede bedrijfswoning is in 2003 een bodemonderzoek uitgevoerd voor de aanvraag van de bouwvergunning. Bij deze onderzoeken zijn alleen lichte verontreinigingen van het grondwater aangetoond. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

Ecologie

De gevraagde vormverandering van het bouwvlak vormt geen belemmering voor de Wet natuurbescherming. In het aangeleverde inrichtingsplan wordt voldaan aan de compensatieverplichting voor het onderdeel houtopstanden bij een eerder geconstateerde overtreding van dit onderdeel. Het inrichtingsplan voldoet ook aan de doelstellingen vanuit het programma biodiversiteit.

Conclusie

Vanuit ecologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de thans voorliggende planwijziging.

Luchtkwaliteit

De gevraagde aanpassing van het huidige bestemmingsvlak 'Sport' zorgt niet voor een toename van het aantal woningen en/of activiteiten die de luchtkwaliteit ter plaatse aan kunnen tasten.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

Door de gevraagde aanpassing van het huidige bestemmingsvlak 'Sport' worden geen nieuwe wegen aangelegd, geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse niet toenemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De licht- en donkergroene kleur geven aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis.



uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwart

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

Het plangebied is momenteel in gebruik als manege. Oude kaarten die terug gaan tot 1850 laten zien dat het plangebied vanaf ongeveer 1930 bebouwd is geweest. Voor 1930 is er een verhoging in het landschap te zien. Het lijkt hierbij te gaan om een grafheuvel. De huidige bebouwing staat op de plek van deze verhoging in het landschap. Ook heeft er op verschillende momenten beplanting gestaan op het plangebied.

Conclusie

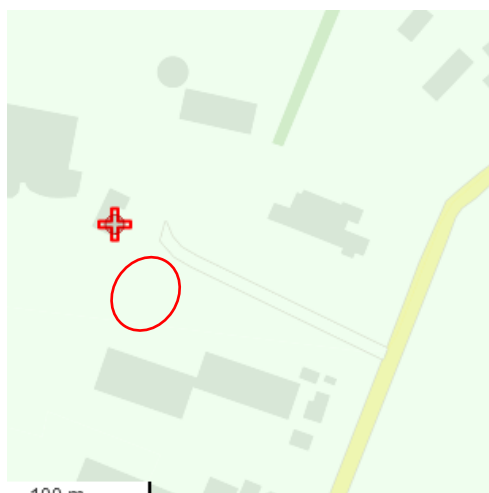
Door de gevraagde aanpassing van het huidige bestemmingsvlak 'Sport' wordt de reeds gerealiseerde bedrijfswoning binnen dit vlak gebracht en worden daarnaast 128 bomen aangeplant. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens deze werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Realisatie van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij 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

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

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



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.



fragment Chromotopografische kaart 1898 waar nog heide zichtbaar is. Dit zou later in gebruik worden genomen. – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

In de 19e eeuw was de vervening al enige eeuwen gaande. Er werd nog gegraven, maar er was ook veel braakliggend land waar veen al veel eerder was afgegraven. Deze terreinen werden stukje bij beetje weer in gebruik genomen. De nieuwe bewoners waren vaak keuters. Er ontstond een strokenverkaveling die samenhang met de wijze waarop het vroegere veengebied was ingedeeld, met af te graven percelen die van elkaar gescheiden waren door wijken. De percelen werden in gebruik genomen door zeer kleine bedrijven en om die reden vaak gesplitst, zowel in de lengte als de breedte. De splitsing in percelen maakte dat de keuterijen niet alleen langs de wegen, maar ook midden op de percelen werden gebouwd. De perceelsscheidingen waren beplant met houtsingels. De Laarweg was omsingeld door het Laarbosch.

Cultuurhistorische waarden

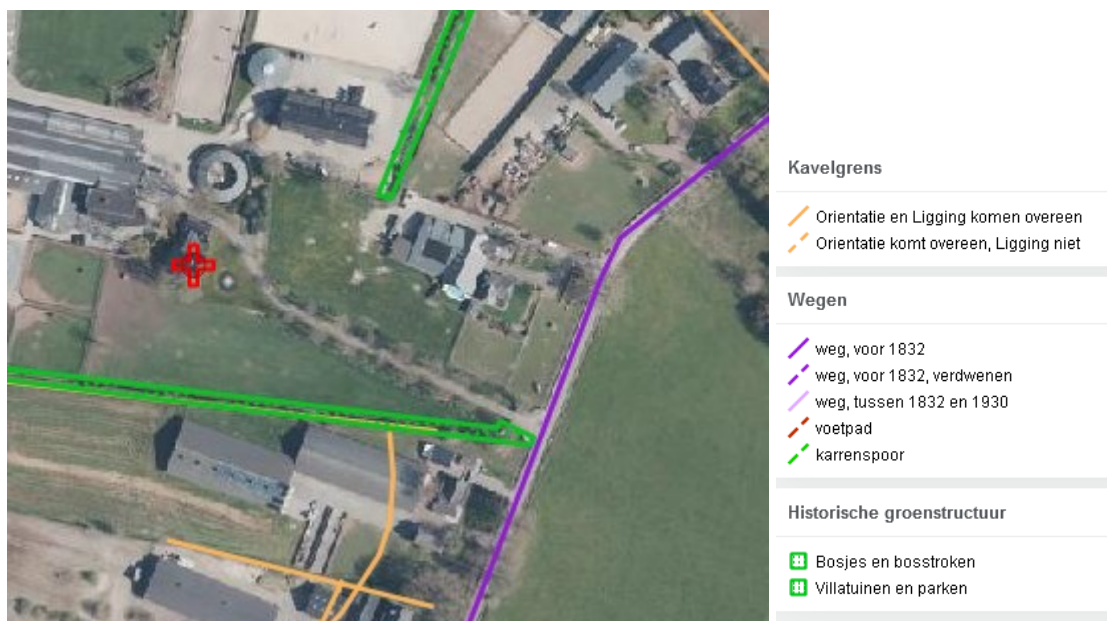
Landschapstype

Een relatief groot deel van de Gelderse Vallei bestond nog tot in de 19e eeuw uit vochtige en natte heide en ongeperceleerde natte graslanden. Door de komst van nieuwe meststoffen was het heideschaap als mestleverancier overbodig geworden. De heide kon in gebruik worden genomen. Het cultuurlandschap ter plekke valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede te typeren als 'Jonge vochtige landbouwontginning' (hn1).

Op deze plek is de perceelstructuur blokvormig en de wegen recht. Dit kan worden gezien als een kleinere ontgonnen heideveld temidden oudere ontginningen.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw/ Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied een paar cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Laarweg, een weg uit 1832 (paarse lijn) en de begrenzing van het perceel aan de zuidzijde, met daarbij een groenstructuur (groene bolletjes lijn).



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

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat er een basiszorgvuldigheid is met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied, danwel de kwaliteit waar mogelijk verbeteren met aandacht voor historische kenmerken.

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen van vormverandering bestemmingsvlak en bouwblok sport manege geen negatief effect daarop heeft.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Water

De gevraagde aanpassing van het huidige bestemmingsvlak 'Sport' heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding en riolering.

Conclusie

Vanuit waterkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.6. Lunteren, Broeksteeg 12b

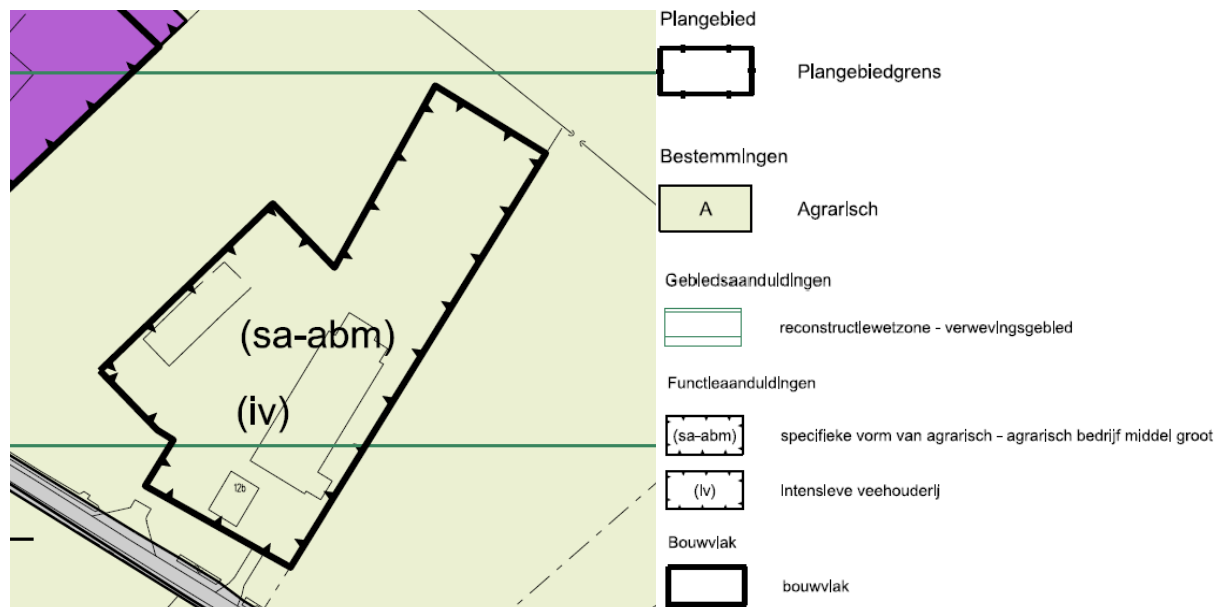
Huidige situatie

Het perceel Broeksteeg 12b Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummers 1492, 1692, 1694, 1696, 1697, 1897 en 1899.



luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'agrarisch bedrijf middelgroot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming conform het regionale functieveranderingsbeleid. De huidige agrarische opstallen zullen volledig gesloopt worden. Er wordt één nieuw bedrijfsgebouw van 495 m² teruggebouwd. De huidige bedrijfswoning blijft behouden en er wordt een nieuw privébijgebouw van 75 m² gerealiseerd.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming (milieucategorie 3.2 - timmerwerkplaats); Hier wordt in totaal 495 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Daarnaast is er één bedrijfswoning toegestaan 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

In de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland is het volgende bepaald over Solitaire bedrijvigheid:

Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)

1. Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaarbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingplan nieuwvestiging toch mogelijk maken als:
 - a. sprake is van functieverandering, of
 - b. het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.
3. Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250

vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
- de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Het gaat in dit geval om een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf waarbij de hoeveelheid bedrijfsbebouwing niet groter wordt dan 1000 m². Het plan is daarom in lijn met de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

Gemeentelijk Beleid

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatieregeling.

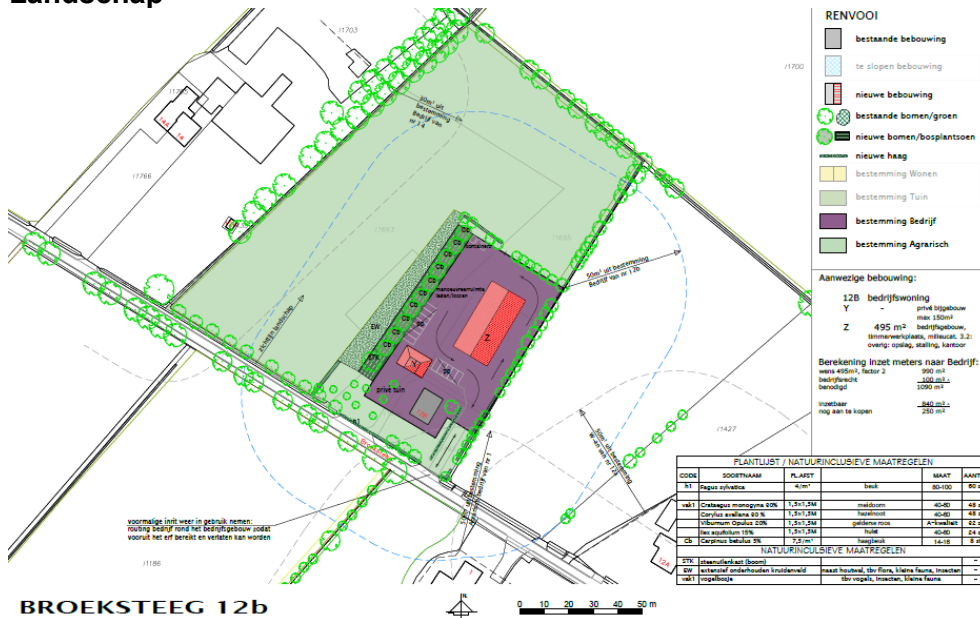
Een werkplaats voor een timmerbedrijf van deze omvang (495 m²) wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Als zulke bedrijven aantoonbaar niet op een bedrijventerrein terecht kunnen kan - onder voorwaarden - door de inzet van compenserende sloopmeters een functiewisseling op de voormalige agrarische locatie mogelijk worden gemaakt.

De vereiste sloopcompensatie bestaat in dit geval uit twee delen:

- 100 m² aan sloopmeters voor het 'bedrijfsrecht'
- 2 m² aan sloopmeters per m² aan nieuwe (niet-agrarische) bedrijfsbouw.

Concreet zijn er voor deze planwijziging dus $100 + (2 \times 495 = 990) = 1090$ m² aan sloopmeters nodig. 840 m² van deze oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt op het terrein zelf gesloopt. Herbouw van deze meters is onmogelijk na de wijziging van het bestemmingsplan, waarbij de maximaal toegestane oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing in de planregels en via een aanduiding op de verbeelding is vastgelegd op 495 m². De overige 250 m² aan inzetbare sloopmeters is afkomstig van de Klomperweg 125 te Lunteren. Deze meters zijn reeds inzetbaar. Daarmee wordt voldaan aan de sloopvoorwaarde.

Landschap



Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Het totale bouwvlak is compact, en door de nok van het nieuwe bedrijfsgebouw haaks op de weg te plaatsen ontstaat een slank en de richting van het landschap versterkend geheel. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verharding, de aanplant van een brede houtsingel aan de westzijde en enkele inheemse bomen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

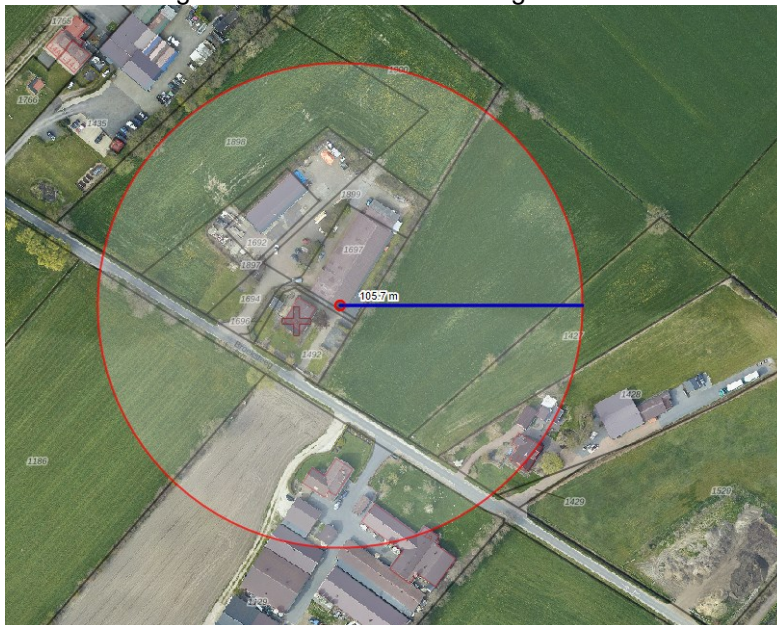
Bedrijven en milieuzonering

Perceel Broeksteeg 12B heeft de bestemming 'Agrarisch' met -voor zover van belang- de nadere aanduidingen 'Agrarisch bedrijf middelgroot' en 'intensieve veehouderij'.

Gevraagd wordt om het bestemmen van een bedrijf voor machinale houtbewerking bedrijfshal van 495 m². De SBI-2008 aanduiding van dit bedrijf is 0162-1, mits het productieoppervlak voor houtbewerking maximaal 200 m² bedraagt. De toepasselijke milieucategorie is dan 3.1. Bij een productieoppervlak > 200 m² is sprake van milieucategorie 3.2. Aangezien het bestemmingsplan een nadere aanduiding 'timmerwerkplaats' toekent waarbij het productieoppervlak niet wordt begrensd op 200 m², moet worden uitgegaan van milieucategorie 3.2.

De aan te houden richtafstand tot gevoelige bestemmingen voor deze milieucategorie is 100 meter voor een rustig buitengebied voor het aspect geluid.

De richtafstand van 100 meter tot omliggende gevoelige bestemmingen is niet geheel beschikbaar. De afstand tussen de de rand toekomstige bedrijfshal en de woning Broeksteeg 1 zal ongeveer 65 meter bedragen. De afstand tot de rand van het bestemmingsvlak is ongeveer 50 meter. Ook ten opzichte van Broeksteeg 12A is de richtafstand niet geheel beschikbaar



Daarom is overeenkomstig de systematiek van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering akoestisch onderzoek uitgevoerd of deze activiteit ondanks het niet geheel beschikbaar zijn van de richtafstand toch op deze locatie kan worden ingepast, zonder dat het woon- en leefklimaat op de omliggende percelen onaanvaardbaar wordt aangetast.

Dit akoestisch rapport met kenmerk 22000594.r02 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Uit het rapport blijkt dat met het in werking zijn van het bedrijf ter plaatse van de omliggende woningen nog steeds wordt voldaan aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk/ stil buitengebied.

Ook wordt voldaan aan de voor het bedrijf geldende geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Geur veehouderijen

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

Aangezien de hal na een functiewisseling van een veehouderijbedrijf wordt gerealiseerd wordt deze op grond van de overgangsregels uit de Wet geurhinder en veehouderijen beschouwd als een

geurgevoelig object behorend bij een veehouderij. Hiervoor geldt op grond van de wet (en ook volgens het Activiteitenbesluit) een vaste afstand van 50 meter. Aangezien er een afstand van 50 meter beschikbaar is tussen de rand van het bouwvlak van Broeksteeg 1 (bestemming Agrarisch groot met IV-aanduiding) en de nieuwe bedrijfshal is daarmee zeker gesteld dat de omliggende veehouderijen niet 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 bedrijfsgebouww 16 tot 17 OudourUnits/m³ lucht zal bedragen.

Uit de onderstaande tabel is af te lezen dat het verblijfsklimaat dan wordt beoordeeld als 'matig'.

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 een timmerwerkplaats van 495 m² ten behoeve van een bedrijf voor machinale houtbewerking aan de Broeksteeg 12B in Lunteren is mogelijk.

Bodem

De locatie is verdacht voor bodemverontreinigingen vanwege het asbestdak van de grote stal, het gebruik als agrarisch erf en een slootdemping. De wijziging naar een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning en een timmerwerkplaats betreft geen overgang naar meer bodemgevoelige bestemming. Daardoor kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen bodemonderzoek worden geëist.

Bij nieuwbouw van een timmerwerkplaats en een nieuw bijgebouw zal afhankelijk van verblijfsduur van personen een bodemonderzoek nodig zijn. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw vindt beoordeling plaats van de bodemsituatie door de omgevingsdienst.

Luchtkwaliteit

De gewenste functieverandering zorgt niet voor een toename van het aantal woningen. De bestemmingswijziging leidt waarschijnlijk tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

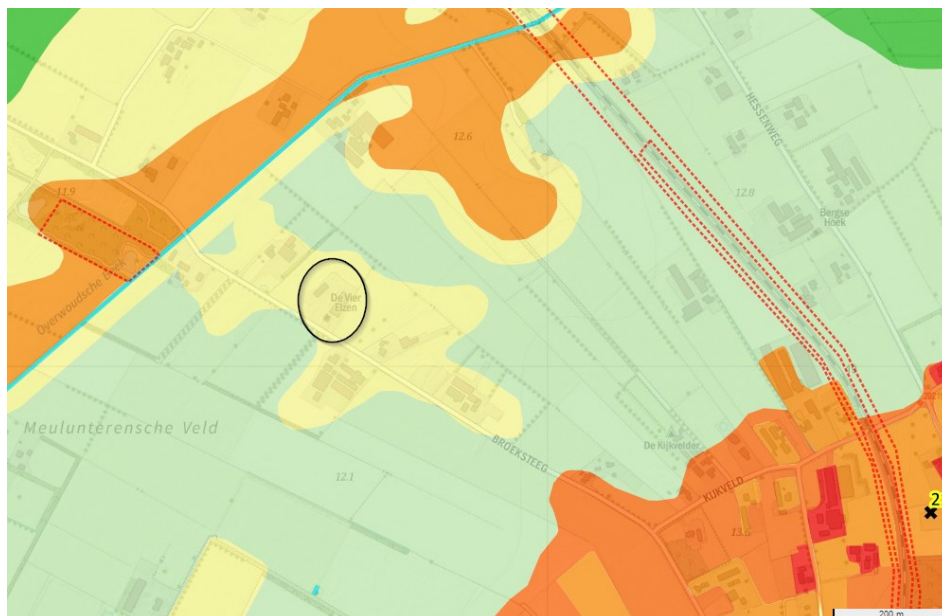
Verkeer

Verkeerskundig is er geen bezwaar tegen de voorgenomen functiewisseling. Op eigen terrein is voldoende ruimte op de eventuele parkeerdruk op te vangen.

Archeologie

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

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



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

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de sloop en geplande nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

Beleidskader

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

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



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 het regelmatig verkavelde broeklandschap ten noordwesten van het buurtschap Meulunteren. Deze relatief laag gelegen gebieden waren tot het midden van de 19de eeuw nog grotendeels onbewoond en op sommige plekken was de ontginning van de natte heidegronden destijds nog in volle gang. Uit historische kaarten blijkt dat de omgeving van het huidige plangebied omstreeks 1900 in cultuur werd gebracht en gebruik werd genomen als weiland. In het kader van de ontginningsactiviteiten werden nieuwe agrarisch erven gesticht, waaronder het erf Broeksteeg 12C. In 1977 werd een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met mestvarkensschuur op de locatie Broeksteeg 12B. Eind jaren 90 werd een landbouwloods op het perceel bijgebouwd.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Broeksteeg (paarse lijn) en historische kavelgrens (oranje lijn) met begeleidende groenstructuur (groene bolletjeslijn).



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 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen tot functiewijziging - inclusief de sloop van agrarische bijgebouwen en nieuwbouw van een nieuwe bedrijfswoning - geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. De historische kenmerken van het gebied worden niet aangetast. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de zorgplicht dienen dieren de gelegenheid te krijgen om te vluchten of zich te verplaatsen buiten het bereik van de werkzaamheden. De aanwezige vegetatie en bodemmateriaal dient gefasseerd verwijderd te worden zodat dieren de kans krijgen om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Ten aanzien van vleermuizen dienen de werkzaamheden overdag uitgevoerd te worden en in de nieuwe situatie dient het plangebied bij voorkeur niet verlicht te worden. Mocht verlichting noodzakelijk zijn dan zal vleermuisvriendelijke verlichting toegepast moeten worden. Als laatste dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen globaal lopend van half maart tot half augustus. Wanneer in het broedseizoen gewerkt wordt dien voor de aanvang door een ter zake kundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

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

omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening of Voortoets is niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

GNN en GO

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

Programma Biodiversiteit

Voor het plan is een natuurinclusief ontwerp gemaakt waarbij rekening gehouden is met de versterking van biodiversiteit. In het plangebied worden 10 haagbeuken, 32 meidoorns en 32 hazelnoten aangeplant. De aanplant van deze soorten leidt tot een versterking van de biodiversiteit. Aanvullend hierop wordt een steenuilenkast en een extensief onderhouden kruidenveld gerealiseerd. Dit samen maakt dat er een natuurinclusief ontwerp is gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

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

Water

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

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

Voor sloop van bestaande opstallen en bouw van een nieuw bedrijfspand hoeven geen watergangen gedempt of vergraven te worden.



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

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk

afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watgangen. Er is een afname van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.7. Lunteren, Hessenweg 158-160

Huidige situatie

De percelen Hessenweg 158-160, Lunteren liggen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel Hesseweg 158-160 bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummers 2443 en 2444



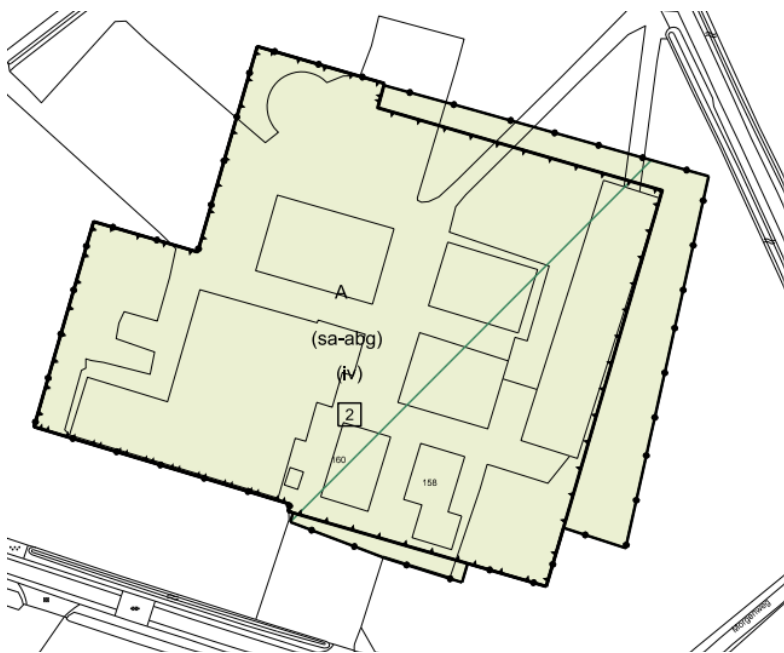
luchtfoto percelen

In het geldende bestemmingsplan 'Partiele herziening Agrarisch Buitengebied 2013' hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied.



Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het huidige bouwvlak. Deze vormwijziging zorgt er voor dat een schuur welke in 2012 met vergunning is verleend binnen het bouwvlak komt te liggen. Bij deze vormwijziging wordt wel de standaard voorwaarden uit het bestemmingsplan gerespecteerd, de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak is niet groter dan het huidige bouwvlak.



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.

BeleidProvinciaal beleidGlastuinbouw

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

4.8. Lunteren, Kattenbroekerweg 8a

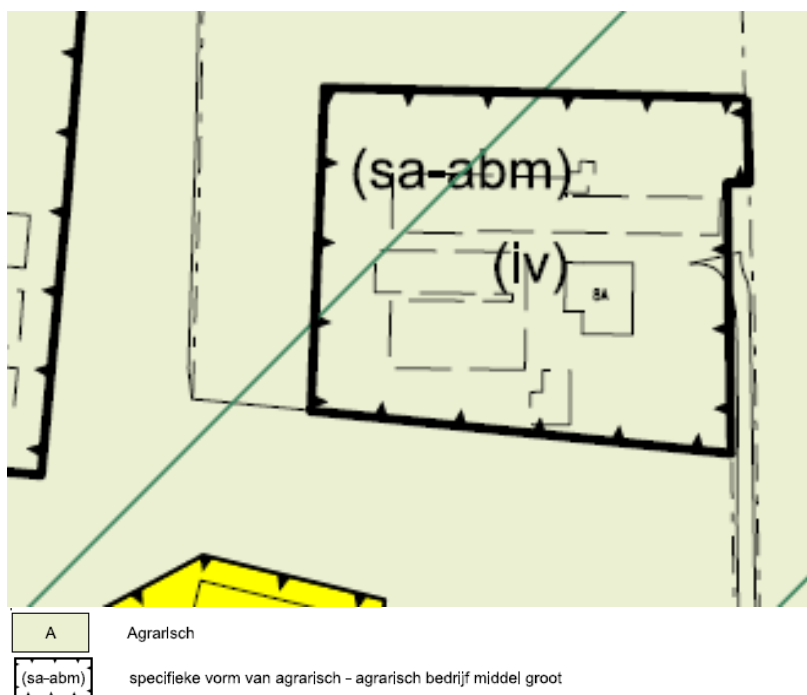
Huidige situatie

Het perceel Kattenbroekerweg 8a te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Steenbeekweg, circa 700 meter ten noorden van het buurtschap Meulunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nrs. 2509 en 2510.



luchtfoto van het betreffende perceel

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Agrarisch (middelgroot bedrijf) (intensieve veehouderij)'. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

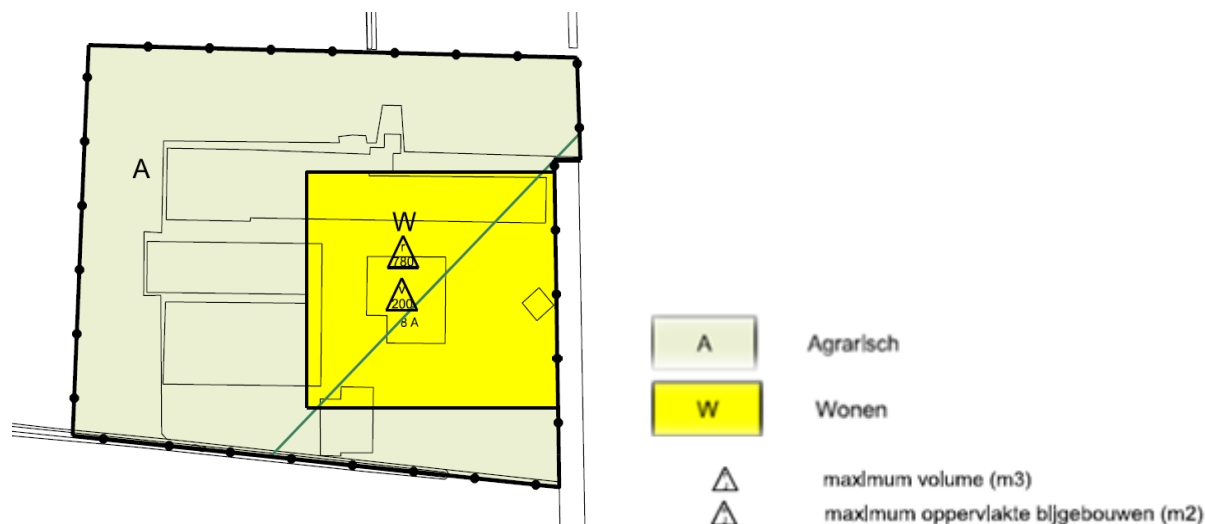


verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het gaat om een planologische functiewisseling. De huidige agrarische bedrijfsbestemming van deze locatie wordt veranderd in een reguliere woonbestemming conform het regionale functieveranderingsbeleid. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning (inclusief aanbouw), een schuur en een reeds aanwezig tuinhuisje en een schuur. De hierbij vrijkomende sloopmeters worden deels op het eigen perceel ingezet en deels voor ontwikkelingen elders in de regio.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het aangepaste bouwvlak - één woning van maximaal 750 m³ toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Voor de afwijkende inhoud van de woning (+ 90 m³) en extra oppervlakte bijgebouwen (+ 50 m²) is 235 m² aan compenserende sloopmeters vereist. Deze sloopcompensatie is afkomstig van het eigen perceel.



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, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk Beleid

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

Uitbreiding inhoud woning

Om ongewenste versterking van het buitengebied zoveel mogelijk tegen te gaan is de gemeente Ede terughoudend met het toestaan van extra bebouwing. Uitgangspunt is dat de maximale inhoud van (bedrijfs-)woningen op 660 m³ is vastgesteld en dat - behoudens vergunningvrije uitbreidingen - enkel vergunning wordt verleend voor een uitbreiding die nodig is vanwege mantelzorg.

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' vastgesteld. Dit Parapluplan biedt enkele aanvullende regelingen op de bestaande planregels van het 'gewone' bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede'. Hierin is onder meer een mogelijkheid opgenomen om (bedrijfs-)woningen en woongebouwen te vergroten tot maximaal 1000 m³. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Er is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het Parapluplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.4.1 Uitbreiding inhoud woning of woongebouw

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

- de totale inhoud van een woning of woongebouw kan worden vergroot tot maximaal 1000 m³;
- voor elke extra kuub dient 1,5 maal zoveel aan compenserende sloopmeters uit de Regio FoodValley te worden ingezet;
- de in geval de sloopcompensatie niet van het betrokken perceel afkomstig is wordt in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de sloopverplichting elders in de Regio FoodValley wordt geborgd. Herbouw van de sloopmeters wordt tevens planologisch onmogelijk gemaakt;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde uitbreiding - feitelijk een legalisatieverzoek omdat het plan al gerealiseerd is - voldoet aan deze voorwaarden. De woning wordt uitgebreid tot 750 m³. Hiervoor worden compenserende sloopmeters ingezet in de verhouding 1:1,5. Voor de gewenste uitbreiding van de woning zijn daarom in totaal

$(750-660=) 90 \times 1,5 = 135 \text{ m}^2$ aan compenserende sloopmeters vereist.

Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Zoals hierboven reeds beschreven hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van extra bebouwing, ook wanneer het gaat om de omvang van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Uitgangspunt is dat 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming is toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt - onder voorwaarden - nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

De gevraagde uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel heeft na aanpassing van het bestemmingsplan een reguliere woonbestemming zonder specifieke aanduiding. Er wordt - binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. Hiervoor worden compenserende sloopmeters ingezet. Inclusief vergunningvrije bouw mogelijkheden zou er bij de huidige bestemming in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. Voor een uitbreiding met 50 m² tot in totaal 200 m² moet dubbele compensatie plaatsvinden. Concreet gaat het dus om $(2 \times 50 =) 100 \text{ m}^2$.

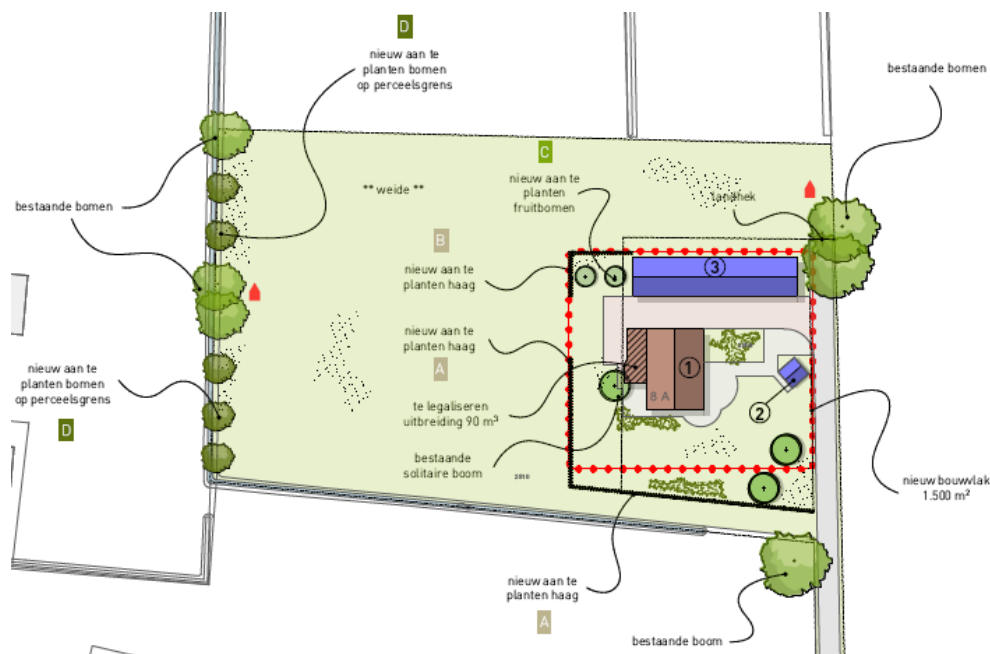
Voor de gevraagde extra omvang van de bebouwing op het nieuwe erf is daarmee in totaal $(135+100=) 235 \text{ m}^2$ aan sloopcompensatie vereist. Sloop van alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel levert in totaal 935 m² aan inzetbare sloopmeters op. Daarmee resteert er dus nog $(935-235=) 700 \text{ m}^2$ sloopcompensatie die ingezet kan worden voor ontwikkelingen elders binnen de regio.

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de inpassing van bestaande bomen, het voorzien van het erf van een haag en fruitbomen en het versterken van de westelijke perceelsgrens met een bomenrij draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

De toekomstige inrichting van het nieuwe erf is weergegeven op onderstaande tekening. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd, evenals de duurzame instandhouding ervan.



landschappelijke inpassing Kattenbroekerweg 8a Lunteren

Brandweer

De beoogde bestemmingsplanwijziging is getoetst aan de voorwaarden in de Wet Veiligheidsregio's, het daarbij behorende Besluit Veiligheidsregio's en de voorwaarden in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Kattenbroekerweg 8a te Lunteren valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot de woning maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur te kunnen beschikken. In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur, zich op een afstand van meer dan 100 meter. De primaire bluswatervoorziening voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er aanvullende voorwaarden nodig, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een brandkraan op eigen terrein.

Vanzelfsprekend is het voor een goede bereikbaarheid ook noodzakelijk dat de aanwezige infrastructuur geschikt is voor de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen.

Conclusie

Voor de bereikbaarheid van brandweer en andere hulpdiensten moet de toegang tot het perceel geschikt zijn voor brandweervoertuigen conform de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland. Verder moet een extra bluswatervoorziening worden getroffen op maximaal 100 meter afstand tot de opstelplaats voor de brandweer.

Milieu

Dit plan betreft een functiewisseling van agrarisch naar wonen aan de Kattenbroekerweg 8a in Lunteren. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, exclusief de bedrijfswoning en bijgebouwen tot een oppervlakte van 200 m². Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Kattenbroekerweg 8a in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving ligt een woning met een agrarische nevenactiviteit aan de Kattenbroekerweg 10 en een perceel met een agrarische bestemming aan de Kattenbroekerweg 12. Dit bedrijf heeft tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur.

Met dit plan wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (inclusief aanbouw) en bijgebouwen tot een oppervlakte van 200 m² worden behouden. Er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.

De woning valt onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur (de veehouderij) en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (Art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt met dit plan de afstand van de bebouwing op de Kattenbroekerweg 8a tot het bouwvlak van Kattenbroekerweg 12 (de intensieve veehouderij) niet.

Het woon- en leefklimaat blijft hetzelfde ten opzichte van de huidige situatie. Een berekening van de belasting van de geur is in dit geval niet nodig.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen

De afstand van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij aan de Kattenbroekerweg 12 tot het perceel Kattenbroekerweg 8a bedraagt meer dan 50 meter. Ook de afstand van het kleinschalige agrarische bedrijf aan de Kattenbroekerweg 10 bedraagt meer dan 50 meter tot Kattenbroekerweg 8a Lunteren.

Door de voldoende ruime afstand tot omliggende bedrijven zullen door de functiewisseling geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Bedrijfsmatig gebruik bijgebouwen

Bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw blijven ook na deze bestemmingsplanwijziging verboden. De Bijgebouwen en/of overkappingen mogen enkel worden gebruikt voor privégebruik, voor bedrijfsmatige activiteiten is een omgevingsvergunning vereist.

Conclusie

Aan de Kattenbroekerweg 8a in Lunteren is het mogelijk om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', mits de bijgebouwen als privégebouwen worden gebruikt.

Bodem

Op de planlocatie is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf verdacht is voor bodemverontreinigingen. In verband met de onderhavige functieverandering naar 'Wonen' en de voorgenomen nieuwbouw is in april en mei 2021 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit deze onderzoeken blijkt dat:

- in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's, minerale olie, lood en zink aanwezig zijn.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en chroom aanwezig zijn.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

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

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is met het uitgevoerde onderzoek voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Ecologie

Gemeentelijk beleid

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Blom Ecologie is begin 2021 een QuickScan Ecologie uitgevoerd voor het deel soortbescherming. Hieruit volgen de volgende resultaten:

Flora: er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels: Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Daarom dienen bouwwerkzaamheden en overige versturende ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden of aan te vangen voor de start van het broedseizoen.

Grondgebonden zoogdieren: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen: er zijn geen verblijf- en/of voortplantingsplaatsen te verwachten in het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/ overige soorten: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Samengevat:

- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- de zorgplicht is altijd van toepassing.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1600 meter van het Natura 2000 gebied de Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied Veluwe en de beperkte omvang van de gevraagde ontwikkeling is er geen stikstofberekening noodzakelijk. Verwacht wordt dat er minder uitstoot van stikstof is in de nieuwe situatie nu de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een eenvoudige woonbestemming.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het geplangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Gelderse Ontwikkelzone (GO)

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er worden meerdere fruitbomen en een meidoornhaag gerealiseerd. Daarnaast wordt er op het perceel een kerkuilenkast opgehangen. Hiermee voldoet het plan aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Luchtkwaliteit

De gewenste functieverandering zorgt niet voor een toename van het aantal woningen. Deze wijziging van het bestemmingsplan leidt waarschijnlijk tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

Met de gevraagde functiewisseling worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse niet toenemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is, geel staat voor een middelhoge verwachting. Volgens de kaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Wel is er ten westen van het plangebied in 2010 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd door Becker en Van de Graaf. Hierbij zijn echter geen archeologisch interessante resten aangetroffen.

Het plangebied is momenteel in gebruik als erf. Historische kaarten die teruggaan tot 1850 laten zien dat het plangebied tot die tijd niet bebouwd is geweest.

Conclusie

Bij de realisatie van het gewijzigde bestemmingsplan zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en worden een aantal bomen aangeplant. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het feit dat er alleen huidige bebouwing gesloopt wordt, is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de plannen zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Ondanks de hoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij 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).

Water

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

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



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

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

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. 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 de vakdiscipline Water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.9. Lunteren, Lage Veldweg 4

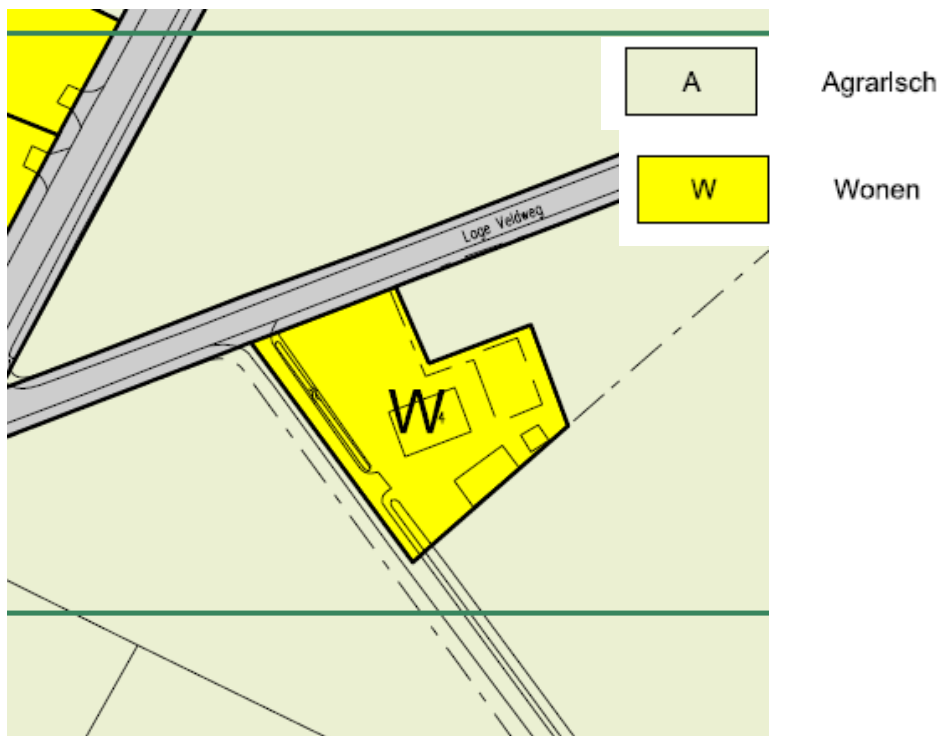
Huidige situatie

Het perceel Lage Veldweg 4 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummers 2286 en 2287.



luchtfoto perceel

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

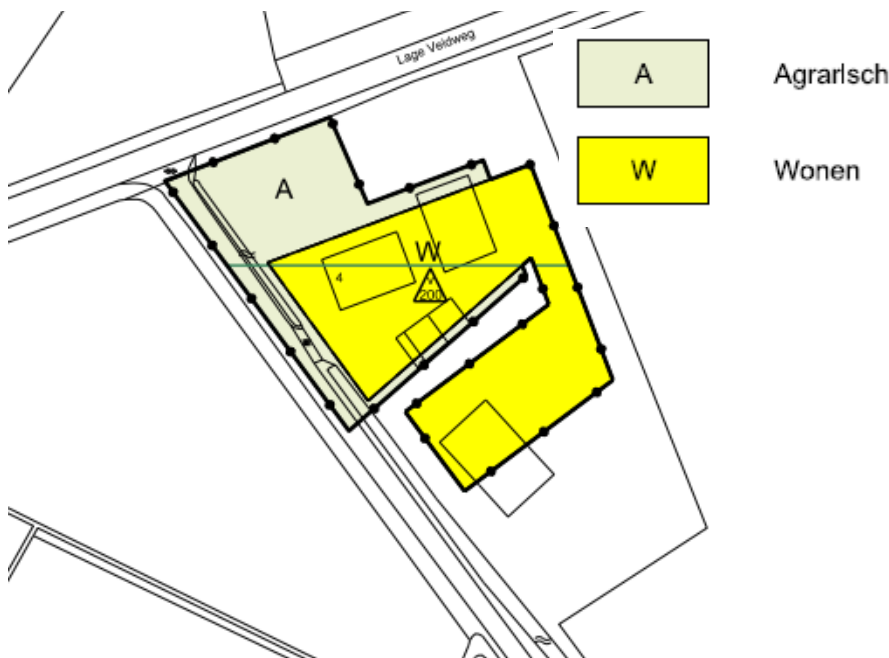


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het woonvlak inclusief het verruimen van de oppervlakte bijgebouwen naar 200 m².

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het woonvlak wordt conform voorstel aangepast. Tevens zal een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen waardoor de 200 m² mogelijk wordt gemaakt.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

Provinciaal beleid Het perceel is gelegen in zowel het gebied Glastuinbouw als Nationaal landschap. Hieronder wordt op beide aspecten ingegaan:

Glasiuinbouw

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

Nationaal landschap

Het perceel is in de Omgevingsverordening Gelderland aangewezen als 'Nationaal landschap'. Het volgende wordt hierover gezegd: Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

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

kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

Op basis van deze regeling kan medewerking worden verleend aan het voorliggende plan wanneer de kernkwaliteiten behouden blijven of worden versterkt. Het perceel valt binnen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Veluwe. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Veluwe zijn als volgt samen te vatten:

- De groene long van Nederland
- Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves
- Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf)
- Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken
- Weinig bebouwing
- Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken
- Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera
- Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers
- Rust, ruimte, donkerte

De wijziging is zeer beperkt en daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting. De kernkwaliteiten van het 'Nationaal Landschap' worden niet aangetast.

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging woonvlak:

In het geldende bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 15.8.2). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

Onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarde.

- a. Het woonbestemmingsvlak voor het perceel wordt niet vergroot, het gaat enkel om een vormwijziging.
- b. Door deze vormwijziging komt een qua vorm beter bruikbaar perceel. Waardoor op een logische plek een nieuw bijgebouw gerealiseerd kan worden, terwijl ook rekening gehouden wordt met bestaande groenstructuren op het perceel.
- c. Het perceel wordt landschappelijk ingepast volgens een landschappelijke inpassingsplan.
- d. Door deze vormwijziging worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen niet onevenredig aangetast. Het nieuwe woonbestemmingsvlak blijft qua oppervlakte hetzelfde en de afstand van het woonbestemmingsvlak tot de naastgelegen agrarische bedrijven wordt niet noemenswaardig verkleind.

Vergroten oppervlakte bijgebouwen

In het geldende bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 15.8.3). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

De gevraagde uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel heeft een reguliere woonbestemming zonder specifieke aanduiding. Er wordt - binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. Hiervoor worden compenserende sloopmeters ingezet. Inclusief vergunningvrije bouw mogelijkheden zou er bij de huidige bestemming in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. Voor een uitbreiding met 50 m² tot in totaal 200 m² moet dubbele compensatie plaatsvinden. Concreet gaat het dus om (2x50=) 100 m². Op het eigen perceel zijn geen sloopmeters aanwezig die ter compensatie ingezet kunnen worden. Deze zijn afkomstig van de een andere locatie te weten de Hessenweg 148 te Lunteren. De betreffende meters zijn reeds gesloopt en herbouw van deze bebouwing is planologisch onmogelijk gemaakt door het bestemmingsplan te wijzigen.

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

Landschap



Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. De woonbebouwing versterkt de richting van het landschap door de haakse ligging op de Lage Veldweg. De reeds aanwezige boomgroep achter de woning wordt duurzaam in stand gehouden en met aanvullende aanplant versterkt. Door het bijgebouw 3 achter deze bossachge te situeren ontstaat een compact erf. De hoeveelheid verharding wordt teruggebracht waarbij de inrit 3,5m is en de verharding ten zuiden van de houtwal bestaat uit halfverharding met een maximale breedte van 10m. Het erf kent één ontsluiting aan de Lage Valkseweg, de overige inritten komen met deze ontwikkeling te vervallen. Door de oostelijke perceelsgrens aan te vullen met een bomenrij is het erf aan deze zijde met een houtwal ingepast.

Milieu

Milieuzonering

Dit plan betreft een vormverandering van het bouwvlak en het vergroten van bijgebouwen tot 200 m² op de Lage Veldweg 4 in Lunteren. In de huidige situatie is sprake van een woonperceel met een woning en drie bijgebouwen. Het plan is om deze woning en bijgebouwen te saneren tot één woning met twee bijgebouwen.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

bestemmingsplan "Partiële herziening 2021, 2^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede"

- Er moet ter plaatse een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd zijn en
 - de omliggende bedrijven mogen vanwege het plan geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.
- Het perceel Lage Veldweg 4, Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen meerdere woningen, veehouderijen en bedrijven. Het dichtst bij het perceel ligt de veehouderij Lage Veldweg 6. Dit bedrijf heeft tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij'.



Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur.

Geur

Met dit plan wordt de vorm van de bestaande woning en bijgebouwen veranderd. De bijgebouwen krijgen hierdoor een oppervlakte van 200 m². Er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. De woning valt onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur (de veehouderij) en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (Art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

Het dichtstbijzijnde emissiepunt (Lage Veldweg 6) van de geur ligt op 71 meter afstand van de gevel van het bijgebouw rechts van de woning. Aan de vereiste 50 meter wordt voldaan. Vanwege de ruime afstand tot deze en andere veehouderijen is een beoordeling van de voor- en achtergrondbelasting geur niet nodig.

Er is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat. De nieuwe situatie is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) ligt op een afstand van ongeveer 71 meter van het geurgevoelige object op het perceel. Door de voldoende ruime afstand tot omliggende bedrijven zullen door de vormverandering geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Bedrijfsmatig gebruik bijgebouwen

Indien beoogd wordt bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in een bijgebouw is een omgevingsvergunning vereist. Bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw zijn op grond van een bestemmingsplanwijziging niet toegestaan.

Conclusie

Aan de Lage Veldweg 4 is het mogelijk om de vorm van het bouwvlak te vergroten en de bijgebouwen te realiseren tot een oppervlakte van 200 m². Voor bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw is het vereist om een omgevingsvergunning aan te vragen. Of een omgevingsvergunning in dit geval kan worden verleend, is niet beoordeeld.

Bodem

Er is geen bodemonderzoek van de locatie bekend. Het voormalige gebruik en de inrichting van deze locatie geeft geen aanleiding om hier bodemverontreinigingen te verwachten. De nieuwbouw van een bijgebouw betreft geen bodemgevoelig gebruik.

Conclusie

Op deze bestemmingswijziging is vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de nieuwbouwlocatie niet verdacht is voor bodemverontreinigingen.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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.

Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. 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.

Geluidhinder

Beschouwing plangebied

Met voorliggend wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. De nieuwe woning ligt binnen de zone van de Lage Veldseweg. Aangezien de verkeersintensiteit over de Lage Veldseweg beperkt is (minder dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal), kan zonder verdere nader onderzoek geconcludeerd worden dat ter plaatse de nieuwe woning zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

De functie van het perceel veranderd niet. Hierdoor vindt er ook geen wijziging plaats in de verkeerskundige opzet van het perceel.

Conclusie

Verkeerskundig geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging

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.

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel



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

Het plangebied is momenteel in gebruik als erf. Historische kaarten van 1815 en later laten zien dat het plangebied vanaf die tijd niet bebouwd geweest.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een woning met bijgebouw op het perceel aan de Lage Veldweg 4 in Lunteren en hierbij de vorm van het woonvlak te wijzigen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de aantrefkans van archeologische resten hoog. De beoogde bebouwing komt echter voor het grootste gedeelte op de plek van de huidige bebouwing te staan. Op deze plek is de bodem waarschijnlijk al verstoord. Uitvoering van de bestemming zal dus niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Ondanks de hoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

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

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

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



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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in het buurtschap Meulunteren, ten noorden van de dorpskern van Lunteren. De Meulunterseweg met een zijtak naar de Lage Veldweg 4 te Lunteren is aangelegd op de overgang van de stuwwalflank naar de lager gelegen broekgronden van de Gelderse Vallei. Aan het begin van de negentiende eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als bouwland. Destijds was sprake van een door houtwallen omzoomd perceel aan de rand van een groot aaneengesloten akkercomplex ('Meulunterse eng'). De Lage Veldweg 4 bestond tot halverwege de 19^e eeuw nog uit heide en ongeperceleerde natte graslanden. Dit is goed op de topografische kaart uit 1850 te zien.

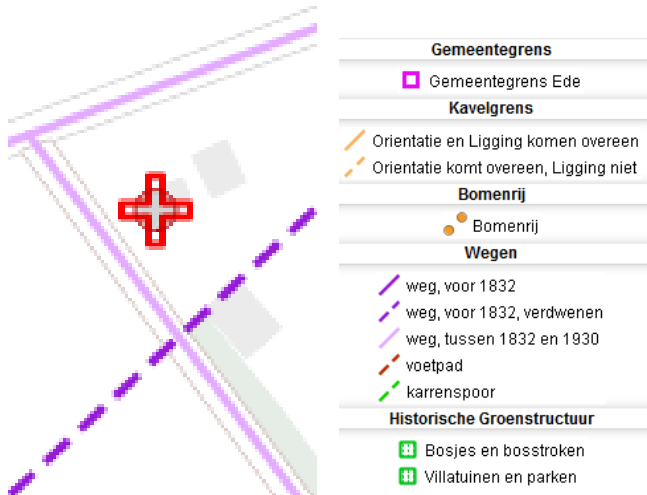


Topografische kaart 1850 (bron:topotijdreis.nl)

Lange tijd is het perceel onbebouwd gebleven, pas in de jaren zeventig van de vorige eeuw werd kreeg dit erf bebouwing.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de directe omgeving van het plangebied nauwelijks cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Lage Veldweg, aangelegd tussen 1832 en 1930. Aan de achterzijde van de kavel ligt een weg van voor 1832 die is verdwenen (paars gestippelde lijn).



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden & conclusie

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

Ecologie

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

4.6.1.1 Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

4.6.1.2 Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

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

Stikstof

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

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;

- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

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

4.6.1.3 Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

4.6.2 Provinciaal beleid

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

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

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

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

4.6.3 Gemeentelijk beleid

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

4.6.4.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Door Blom ecologie is in april 2021 een quickscan ecologie voor het onderdeel soortbescherming uitgevoerd. Hieruit volgen de volgende resultaten.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

In het plangebied is een kolonie huismussen aanwezig. Mogelijk zijn er essentiële broedplekken aanwezig binnen het plangebied. Om dit vast te stellen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Het aanvullend onderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als blijkt uit het aanvullend onderzoek dat er beschermde functies in de bebouwing aanwezig zijn die verloren gaan als gevolg van de ingreep zal hiervoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland aangevraagd moeten worden.

Grondgebonden zoogdieren

De planlocatie heeft enkel mogelijk een functie voor algemene soorten. Dit betreft met name de egel. Dergelijke soorten zijn dermate opportunistisch dat in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat aanwezig is waar ze zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Bovendien geldt voor dergelijke algemene soorten vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Op en rondom de planlocatie zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Omgevingsverordening van de provincie vallen (zie Wnb art 3.10). Effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren zijn uitgesloten.

Vleermuizen

De woning en bijgebouw 1 zijn opgebouwd uit stenen muren. Beide gebouwen bevatten geen open stootvoegen of andere kieren in muren die toegang kunnen verlenen tot een eventueel aanwezige open spouw. Bijgebouw 1 bevat vermoedelijk helemaal geen spouw. Hoewel er geen openingen in de muren aanwezig zijn, beschikken de woning en bijgebouw 1 wel over kierende kantpannen. Onder een klein gedeelte van deze kantpannen is pur aanwezig, maar het overgrote deel van de kantpannen is niet voorzien van pur, en derhalve toegankelijk. Deze kantpannen kunnen toegang verlenen tot een ruimte tussen het dakbeschot en de dakpannen, en tot een eventueel aanwezige open spouw. Om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van de woning en bijgebouw 1 dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Het aanvullend onderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als blijkt uit het aanvullend onderzoek dat er beschermde functies in de bebouwing aanwezig zijn die verloren gaan als gevolg van de ingreep zal hiervoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland aangevraagd moeten worden.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen is noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is waarschijnlijk noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.6.4.2 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 750 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

De huidige situatie betreft één woning en twee bijgebouwen. De beoogde situatie betreft één nieuwe woning en één bijgebouw. In tegenstelling tot de huidige woning zal de nieuwe woning geen stikstofuitstoot in de gebruiksfase hebben. Derhalve leidt de beoogde ontwikkeling aannemelijk tot een afname van stikstofdepositie in de gebruiksfase. Gedurende de aanlegfase kan er een beperkte en tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en transportbewegingen (het 'projecteffect'). Gezien er enkel sprake is van een projecteffect is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een significante verhoging van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. Het uitvoeren van een berekening met de AERIUS Calculator is derhalve niet noodzakelijk.

4.6.4.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het geplangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

4.6.4.4 GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

4.6.4.5 Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. De kavelgrens wordt voorzien van een houtwal en de groenstructuur binnen het plangebied wordt versterkt. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in de vergunning,

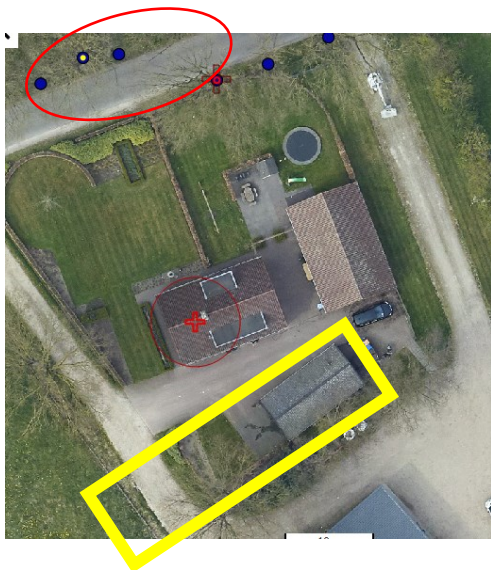
4.6.5 Conclusie

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.

Groen

Monumentale en waardevolle bomen

In het plangebied bevinden zich monumentale eiken(rood). Deze zijn in beeld gebracht middels het quickscan/boominventarisatierapport van BLOM ecologie. Deze bomen vallen buiten het gebied waarin bouwactiviteiten worden verricht.



Groenstructuur

Plangebied valt buiten de groenstructuur

Invasieve soorten

Geen invasieve soorten in het plangebied

Conclusie

Groen gaat akkoord onder voorbehoud van de volgende randvoorwaarden:

Voor de rood omcirkelde bomen geldt:

Werken volgens de poster werken rondom bomen van het NIB. Geen bouwverkeer en opslag binnen 1,5 meter van de kroonprojectie.

Voor de oranje omcirkelde bomen die binnen het projectgebied vallen geldt:

Zorg dat het geel gemarkeerde terreindeel gevrijwaard blijft van werkzaamheden (sloop, bouw, opslag van materiaal en materieel). Om dat te bewerkstelligen moet dit terreindeel worden afgezet met vaste bouwhekken.

Met deze maatregel wordt voorkomen dat de stammen en stamvoeten van de bomen beschadigd worden en dat de bodem wordt verdicht. Zie hiervoor de poster werken rond bomen van het norminstituut bomen.

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.

Het plangebied bevindt zich wel in een grondwaterfluctuatietoneel zoals de Provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Bouwen in de grondwaterfluctuatietoneel betekent dat er rekening gehouden moet worden met de trendmatige ontwikkeling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (langjarig gemiddelde), om te voorkomen dat in de gebruiksfase geen (permanente) grondwaterstandsverlaging noodzakelijk is.

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. Rondom het perceel ligt een B- en een aantal C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur B- (blauw) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)
Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien er in de toekomst op het perceel bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt en er wijzigingen zijn in de hoeveelheid en/of kwaliteit daarvan, dient contact opgenomen te worden met de beheerder mechanische riolering van de gemeente Ede. Er moet dan onderzocht moet 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. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.10. Lunteren, Meulunterseweg 81

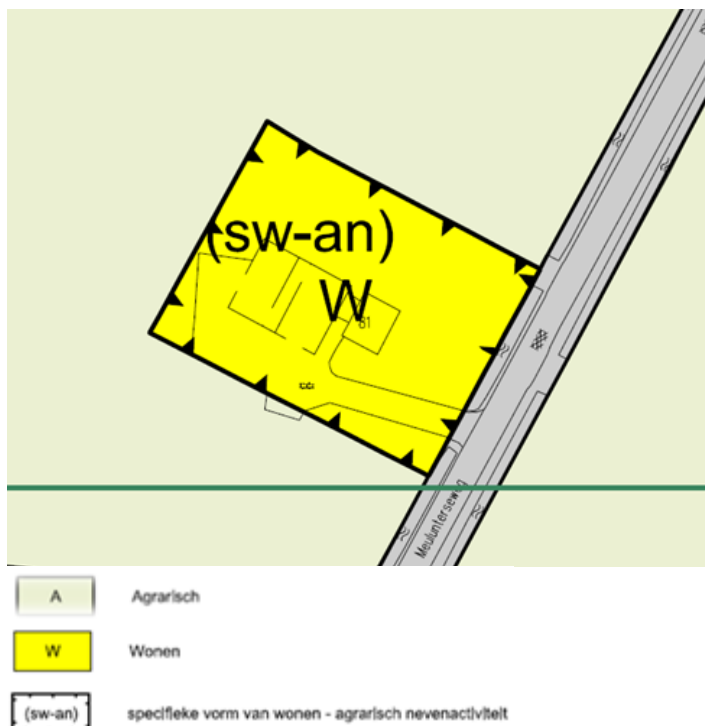
Huidige situatie

Het perceel Meulunterseweg 81 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Kattenbroekerweg, ten noorden van de Meuluntersebeek, circa kilometer ten noordwesten van het buurtschap Meulunteren. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummers 2409, 2410, 2486 en 2487.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het huidige bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor ‘Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)’. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

In 2018 is via een projectafwijakingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 van de Wabo) een omgevingsvergunning met kenmerk 2017W1331 verleend voor het herbouwen van de woning met twee bijgebouwen op een andere locatie. Het nieuwe erf is daarbij iets verder weg verschoven van de Meulunterseweg. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk en moet aansluitend nog worden verwerkt in het bestemmingplan; het betreft dan de vormwijziging van het bouwvlak.

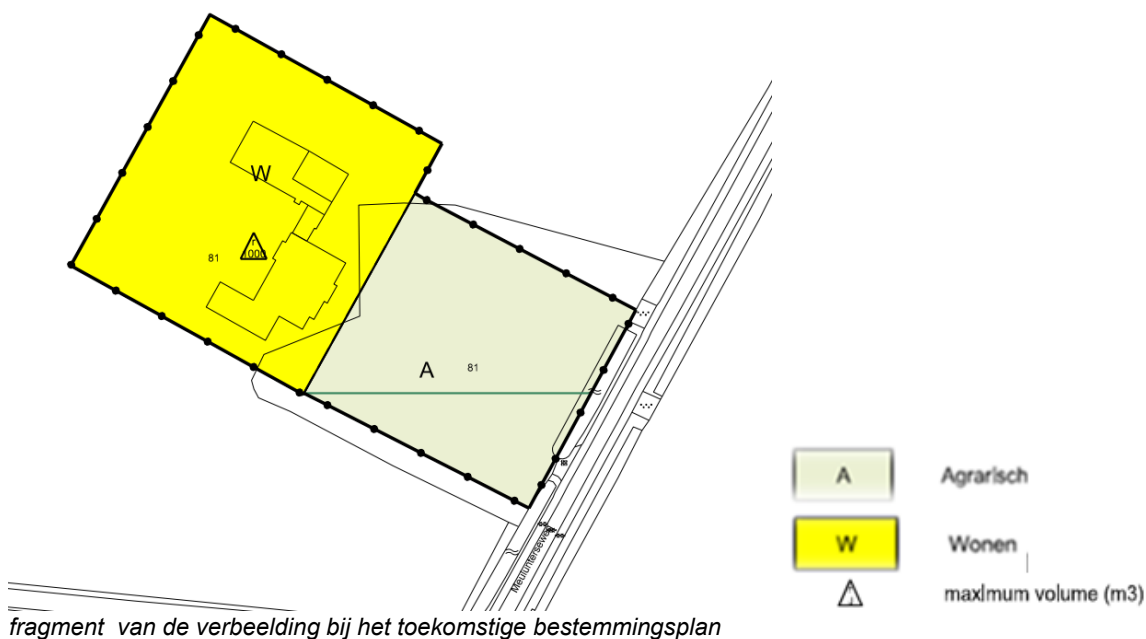


vergunde situatie 2018 (vormwijziging bouwvlak)

Toekomstige situatie

Via deze planwijziging wordt een functiewisseling van de bestemming 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt conform het functieveranderingsbeleid. De vorm van het bouwvlak wordt enigszins aangepast; de totale omvang van het vlak blijft daarbij gelijk. Door de inzet van compenserende sloopmeters wordt de maximale inhoud van de woning vergroot tot het absolute maximum van 1000 m³. Deze sloopcompensatie is afkomstig van een andere locatie binnen het plangebied waar eveneens een functiewisseling heeft plaatsgevonden.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een woning van maximaal 1000 m³ toegestaan, met daarbij de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen (conform vergunningen 2017W1331 en 2020W0999). Bij vervangende nieuwbouw in de toekomst geldt voor deze bebouwing de reguliere herbouwregeling uit het bestemmingsplan, artikel 15.4.2.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd worden:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De wijziging van het vlak is noodzakelijk om de bestaande vergunningvrije en vergunningplichtige bouwmogelijkheden bij de huidige bestemming op de gewenste wijze te kunnen benutten. De omvang van het vlak blijft daarbij gelijk en er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Uitbreiding inhoud woning

Om ongewenste versterking van het buitengebied zoveel mogelijk tegen te gaan is de gemeente Ede terughoudend met het toestaan van extra bebouwing. Uitgangspunt is dat de maximale inhoud van (bedrijfs-)woningen op 660 m³ is vastgesteld en dat - behoudens vergunningvrije uitbreidingen - enkel vergunning wordt verleend voor een uitbreiding die nodig is vanwege mantelzorg.

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' vastgesteld. Dit Parapluplan biedt enkele aanvullende regelingen op de bestaande planregels van het 'gewone' bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede'. Hierin is onder meer een mogelijkheid opgenomen om (bedrijfs-)woningen en woongebouwen te vergroten tot maximaal 1000 m³. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Er is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het Parapluplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.4.1 Uitbreiding inhoud woning of woongebouw

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

- a. de totale inhoud van een woning of woongebouw kan worden vergroot tot maximaal 1000 m³;
- b. voor elke extra kuub dient 1,5 maal zoveel aan compenserende sloopmeters uit de Regio FoodValley te worden ingezet;
- c. de in geval de sloopcompensatie niet van het betrokken perceel afkomstig is wordt in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de sloopverplichting elders in de Regio FoodValley wordt geborgd. Herbouw van de sloopmeters wordt tevens planologisch onmogelijk gemaakt;
- d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- e. de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden. De woning wordt uitgebreid tot 1000 m³. Hiervoor worden compenserende sloopmeters ingezet in de verhouding 1:1,5. Voor de gewenste uitbreiding zijn in totaal $(1000-660=) 340 \times 1,5 = 510$ m² aan compenserende sloopmeters vereist. Op het eigen perceel zijn geen sloopmeters aanwezig die ter compensatie ingezet kunnen worden. Deze zijn afkomstig van een andere locatie binnen het plangebied, te weten het Huinerkerkpad 6 in Putten. De betreffende meters zijn reeds gesloopt en herbouw van deze bebouwing is planologisch onmogelijk gemaakt door de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een reguliere bedrijfsbestemming. Daarom is geen afzonderlijke sloopverplichting in de planregels opgenomen.

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype is een relatief kleinschalige en gevarieerde opzet. Voor dit perceel is eerder een bestemmingsplanwijziging doorlopen, waarbij het bouwvlak is aangepast. Aanvrager heeft toen een inpassingsplan opgesteld, deze zijn ook voor deze bestemmingsplanwijziging onverkort van kracht.

Het perceel wordt ontsloten door een enkele inrit die loopt tot aan de voorgevel van het bijgebouw. Het bijgebouw is alleen aan de straatzijde goed bereikbaar. Zowel aan de west- als noordzijde van het bijgebouw worden geen verhardingen toegevoegd, het bijgebouw staat aan die zijdes 'in het groen'. De kelder van het bijgebouw is aan de achterzijde toegankelijk voor agrarische voertuigen, door middel van een onverhard pad in het gras en een compacte, ingetogen keerwand. Enkele zeer compacte koekoeken in de achtergevel zorgen voor daglichttoetreding in de kelder.

Pal ten noorden van het bijgebouw wordt een rij van vier eiken aangeplant. Aan de zuid-westzijde komen twee kastanjes. Een eikengard ten noorden van de inrit en een robuuste boomgaard met 17 hoogstam fruitbomen passen het beeld vanaf de weg verder in. Een rij elzen langs de Meulunterse beek en een bestaande houtsingel met inheemse boom- en struikvormers op de westelijke en noordelijke kavelgrens worden aangevuld. Het tuinachtige deel rondom de woning wordt omrand door een haag, waardoor de tuin een compacte, groene uitstraling krijgt, bouwkundige elementen in de tuin aan het zicht onttrokken worden en het gehele kavel een landschappelijke uitstraling krijgt. Deze ingrepen dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Meulunterseweg 81 in Lunteren

Milieu

Dit plan betreft een vormverandering van het bouwvlak van een woonbestemming. Daarbij worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een woning uitgebreid tot het absolute maximum van 1000 m³.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Meulunterseweg 81 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving zijn o.m. een intensieve veehouderij (Meulunterseweg 98, afstand ca. 150 meter) en een manege (Meulunterseweg 92, afstand ca. 175 meter) gevestigd.

Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur. Met dit plan worden zowel de woning als de bijgebouwen uitgebreid, maar er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.

De woning valt onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur (de veehouderij) en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt met dit wijzigingsplan de afstand van de bebouwing aan de Meulunterseweg 81 tot het bouwvlak van Meulunterseweg 98 (de intensieve veehouderij) niet. Het woon- en leefklimaat blijft dan ook hetzelfde ten opzichte van de huidige situatie. Een berekening van de geurbelasting is in dit geval niet nodig.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen

De afstand van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij aan de Meulunterseweg 98 ligt op meer dan 50 meter afstand tot het geurgevoelige object op het perceel Meulunterseweg 81. Ook de afstand van de manege aan de Meulunterseweg 92 ligt op meer dan 50 meter afstand tot het geurgevoelige object aan de Meulunterseweg 81.

Door de voldoende ruime afstand tot omliggende bedrijven zullen noch door de vormverandering van het bouwvlak noch door de uitbreiding van de woning geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Bedrijfsmatig gebruik bijgebouwen

Indien beoogd wordt bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in een bijgebouw is een omgevingsvergunning vereist. De bijgebouwen mogen enkel worden gebruikt voor privégebruik.

Conclusie

Aan de Meulunterseweg 81 in Lunteren is het mogelijk om de vorm van het bouwvlak te wijzigen en de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 1000 m³, mits de bijgebouwen als privégebouwen worden gebruikt.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het voormalige agrarische gebruik verdacht is voor bodemverontreinigingen. In verband met de eerdere functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in april en mei 2017 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

- Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is destijds gebleken dat in de bovengrond plaatselijk verhoogde gehalten aan PAK en PCB aanwezig zijn.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, koper en naftaleen aanwezig zijn.
- ter plaatse van de voormalige brandstof afleverinstallatie in de grond licht verhoogde gehalten aan minerale olie aanwezig zijn.

- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Met het onderzoek is aangetoond dat de bodem van het terrein plaatselijk lichte verontreinigingen bevat, maar geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan

Luchtkwaliteit

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse niet toenemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

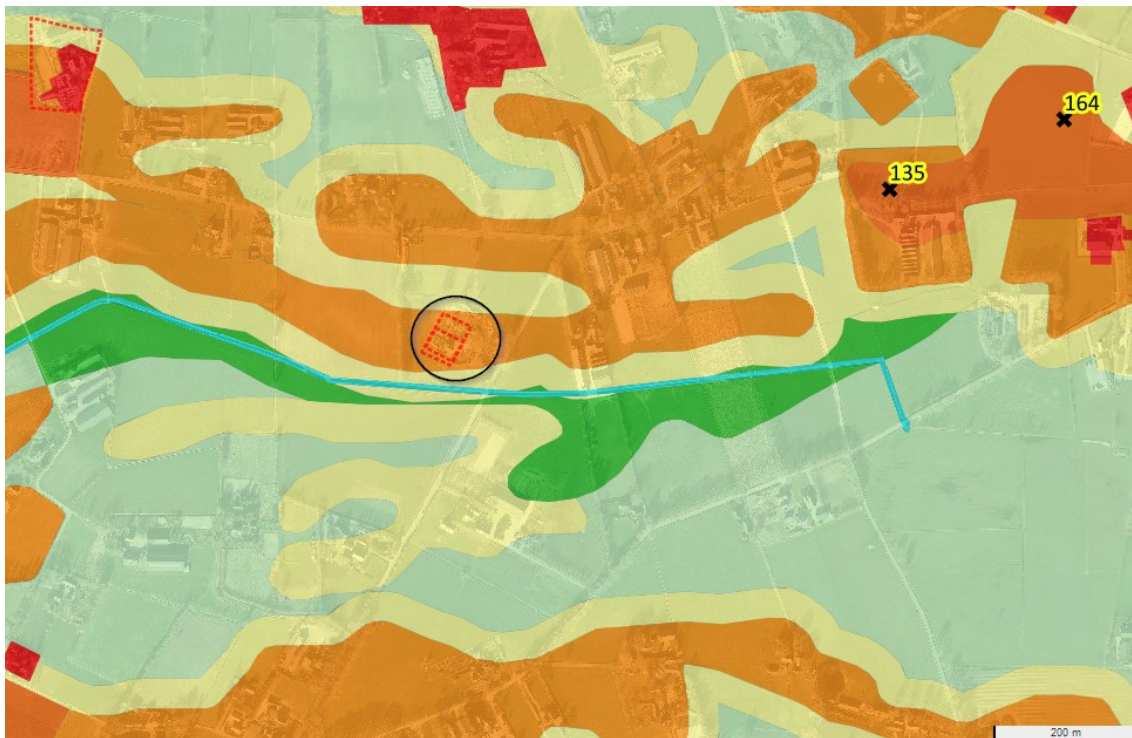
Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De licht- en donkergroene kleur geven aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In 2018 is in het kader van een bestemmingsplanwijziging een bureau- en booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hieruit bleek dat de bodem voor een gedeelte nog in tact was, met name in het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Geadviseerd werd om een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Zonder archeologisch onderzoek is echter een groot deel van de bouwkuip uitgegraven, waarbij het archeologisch niveau is vergraven. In 2018 is een zeer klein resterend deel van het plangebied archeologisch onderzocht middels een opgraving, variant archeologische begeleiding. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen.



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

Conclusie

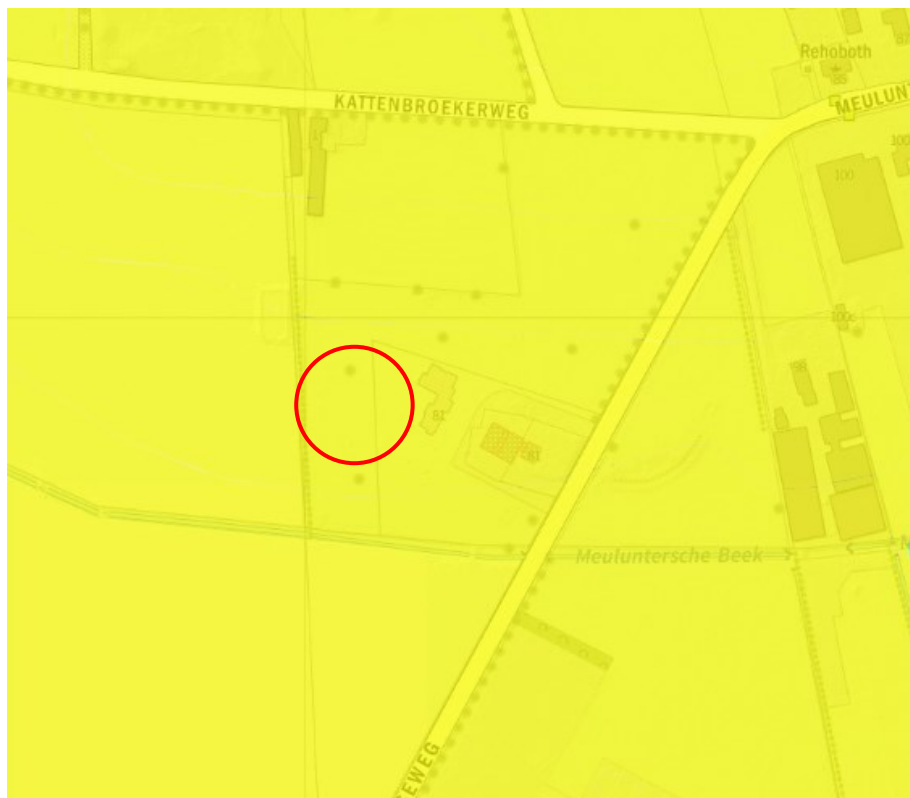
Onderhavige bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van gewenste ontwikkeling. Op basis van de resultaten van de archeologische begeleiding en het feit dat de bodem in het plangebied tot in het archeologisch niveau is vergraven, is de kans klein dat tijdens de beoogde 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

Cultuurhistorie

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

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



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Voor het plangebied geldt bovendien dat in het vigerend bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' een dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' is opgenomen. De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

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 het buurtschap Meulunteren, ten noorden van de dorpskern van Lunteren. De Meulunterseweg is aangelegd op de overgang van de stuwwalflank naar de lager gelegen broekgronden van de Gelderse Vallei. Aan het begin van de negentiende eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als bouwland. Destijds was sprake van een door houtwallen omzoomd perceel aan de rand van een groot aaneengesloten akkercomplex ('Meulunterse eng'). Direct ten noorden van het huidige plangebied had de Meulunterseweg een zeer breed profiel, dat verband hield met het gebruik als brink. Een brink is een open ruimte die gebruikt wordt voor het verzamelen van vee. Aan deze agrarische gebruiksräume lagen in het verleden verschillende erven. Ook stonden op en langs de randen van de brink enkele schaapskooien.

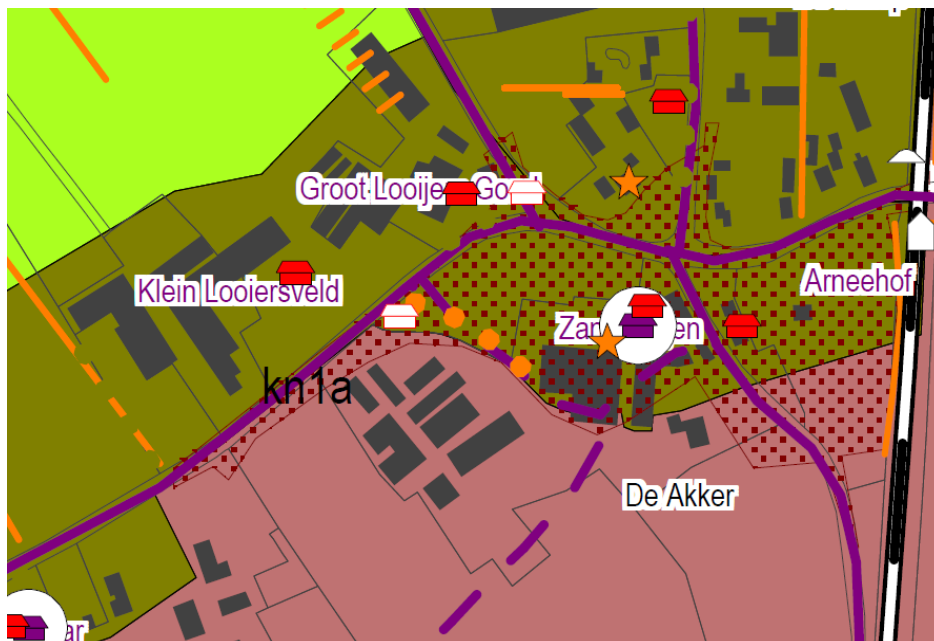


Fragment van een bewerkte versie van het kadastraal minuutplan 1811-1832 (bron: www.hisgis.nl), waarop het plangebied rood is omcirkeld. De gebogen perceelsgrens aan de noordzijde van het plangebied houdt verband met de vroegere brink (geel).

Uit het bouwarchief van de gemeente Ede (bouwtekening en kadastrale veldkaarten (bron: Kadaster Archiefviewer) blijkt dat de eerste bebouwing op het erf omstreeks 1946 tot stand kwam. In de naoorlogse periode zijn diverse agrarische bijgebouwen (veeschuren, kippenschuren) op het erf bijgeplaatst. In 1976 werd een vergunning verleend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de CHW Ede komen in de directe omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Meulunterseweg (paarse lijn). Aan de noordzijde van het plangebied lag blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' een brink. Kenmerkend zijn de trechtersvormige uitlopers van de brink. Hoewel het erf Meulunterseweg 22 in de naoorlogse periode werd gesticht, is de afstand tussen de bebouwing en de weg mogelijk een afgeleide van deze historisch-ruimtelijke structuur. Daarnaast geldt dat een bomenrij aan de noordoostzijde van het plangebied een historische kavelgrens markeert (oranje bolletjeslijn). Deze de gebogen vorm van deze kavelgrens houdt verband met de trachtersvormige uitloper van de voormalige brink.



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de te slopen agrarische bijgebouwen geen beschermde status hebben. De sloop van de bebouwing draagt enigszins bij het versterken van de landschappelijke openheid van de eng. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de oude wegen in de directe omgeving van het plangebied.

Ten noordoosten van het plangebied komt een historische kavelgrens met een gebogen beloop voor, waarlangs opgaande beplanting staat. Deze landschappelijke structuur vormt een relict van de voormalige brink van Meulunteren. Ook de afstand tussen de twee woningen en de Meulunterseweg herinnert vermoedelijk aan de ligging van de voormalige brink. Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 en de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' is behoud van deze historisch-geografische structuur essentieel. 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.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Met de nieuwbouw zijn er geen beschermde functies van soorten uit de Wet natuurbescherming in het geding.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied ligt op ruim 1,5 kilometer afstand ten opzichte van een Natura 2000-gebied. Externe effecten zijn gezien de aard van de ingreep en vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied niet aan de orde.

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.

Gelders NatuurNetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied is op ruim een kilometer afstand gelegen van het GNN en het GO. Er zijn geen effecten te verwachten op het GNN. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Er is voor dit plan een natuurinclusief plan opgesteld waar met name rekening is gehouden met het versterken van het groen. Door de aanplant van groene elementen (als houtsingels, elzen, fruitbomen, kastanjes en eiken) is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

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

Water

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

De zuidzijde van het perceel ligt binnen een beschermingszone van A-watergang de Meulunterse Beek van Waterschap Vallei en Veluwe. Rondom het perceel liggen verder C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Dit plan heeft geen gevolgen voor de bestaande C-watergangen. Voor het planten van bomen en andere beplanting langs de A-watergang is een keurvergunning nodig van het waterschap.



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

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de vorige bebouwing was aangesloten. De nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren.

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

Conclusie

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

4.11. Lunteren, Postweg 106

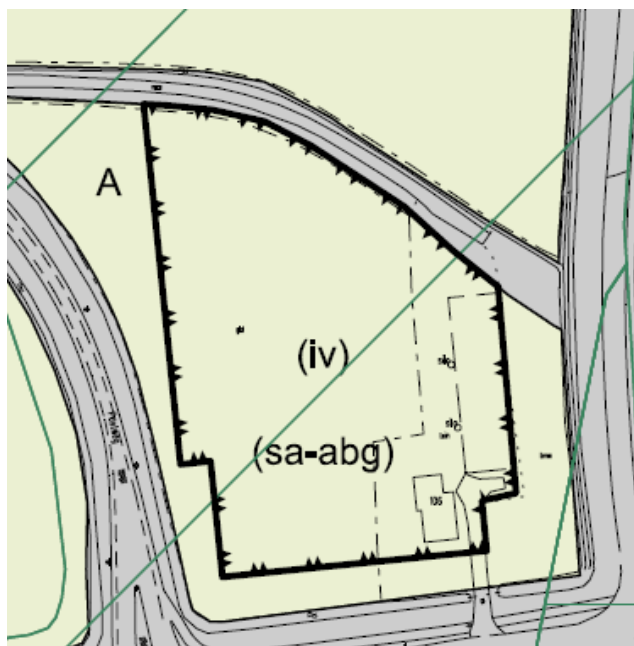
Huidige situatie

Het perceel Postweg 106 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, direct ten westen van de op- en afritnr. 3 van rijksweg A30, circa 1 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie K, nr. 6470.



luchtfoto van het betreffende perceel

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)'. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



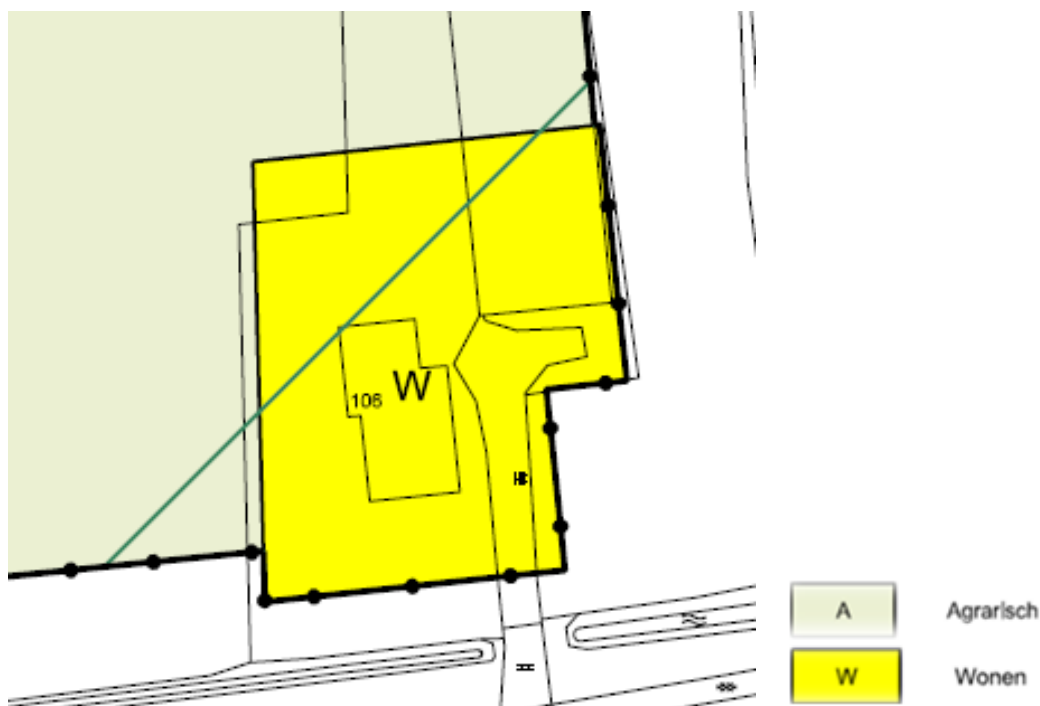
A	Agrarisch
(sa-abg)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot
(iv)	Intensieve veehouderij
V	Verkeer

verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het gaat om een planologische functiewisseling. De huidige agrarische bedrijfsbestemming van deze locatie wordt conform het regionale functieveranderingsbeleid veranderd in een reguliere woonbestemming. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning (inclusief een aangebouwd bijgebouw van 40 m²). De hierbij vrijkomende sloopmeters worden ingezet voor ontwikkelingen elders in de regio.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het aangepaste bouwvlak - één woning van maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. In het overkoepelende bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede' is een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen uitgebreid zou kunnen worden tot 150 m².



Verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Gemeentelijk Beleid

Het beleid rond de functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming is gebaseerd op het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Bij zo'n functiewisseling moet alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel volledig worden gesaneerd (met uitzondering van de bedrijfswoning). De hierbij vrijkomende sloopmeters kunnen (deels) worden ingezet voor ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio Food Valley. In dit geval gaat het in totaal om 502 m² aan inzetbare sloopmeters.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de inpassing van bestaande bomen en groen wordt bovendien ten noorden van het perceel een sloot opnieuw aangelegd waarmee de oorspronkelijke landschapsstructuur ter plaatse wordt hersteld. Tenslotte draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verharding bij aan een goede landschappelijke inpassing van het erf.

De toekomstige inrichting van het nieuwe erf is weergegeven op onderstaande tekening. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd, evenals de duurzame instandhouding ervan.



landschappelijke inpassing Postweg 106 Lunteren

Milieu

Dit plan betreft een functiewisseling van agrarisch naar wonen aan de Postweg 106 in Lunteren. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, exclusief de bedrijfswoning en bijgebouwen tot een oppervlakte van 150 m². Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Postweg 106 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen twee percelen met een agrarische bestemming, aan de Postweg 104 en aan de Postweg 121-123. Deze bedrijven hebben tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur.

Met dit plan wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (inclusief aanbouw) en bijgebouwen tot een oppervlakte van 150 m² worden behouden. Er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.

De woning valt onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur (de veehouderij) en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (Art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt dit plan de afstand van de bebouwing op de Postweg 106 tot de bouwvlakken van Postweg 104 en Postweg 121-123 niet. Het woon- en leefklimaat blijft hetzelfde ten opzichte van de huidige situatie. Een berekening van de belasting van de geur is in dit geval niet nodig.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen

De afstand van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij aan de Postweg 104, respectievelijk de Postweg 121-123 tot het perceel Postweg 106 bedraagt meer dan 50 meter (feitelijk circa 150 meter). Door deze ruime onderlinge afstand zullen door de gevraagde functiewisseling geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Bedrijfsmatig gebruik bijgebouwen

Bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw blijven ook na deze bestemmingsplanwijziging verboden. De Bijgebouwen en/of overkappingen mogen enkel worden gebruikt voor privégebruik, voor bedrijfsmatige activiteiten is een omgevingsvergunning vereist.

Conclusie

Aan de Postweg 106 in Lunteren is het mogelijk om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', mits de bijgebouwen als privégebouwen worden gebruikt.

Ecologie

Gemeentelijk beleid

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Blom Ecologie is begin 2021 een QuickScan Ecologie uitgevoerd voor het deel soortbescherming. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten zijn waargenomen in de te slopen gebouwen. Gezien de beperkte ontwikkeling en het behouden van de bestaande structuren wordt er ook voldaan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit. Samengevat komt uit de QuickScan Ecologie het volgende naar voren:

Flora: er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels: Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Daarom dienen bouwwerkzaamheden en overige verstorende ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden of aan te vangen voor de start van het broedseizoen.

Grondgebonden zoogdieren: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen: er zijn geen verblijf- en/of voortplantingsplaatsen te verwachten in het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/ overige soorten: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Samengevat:

- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;

- de zorgplicht is altijd van toepassing.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1600 meter van het Natura 2000 gebied de Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied Veluwe en de beperkte omvang van de gevraagde ontwikkeling is er geen stikstofberekening noodzakelijk. Verwacht wordt dat er minder uitstoot van stikstof is in de nieuwe situatie nu de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een eenvoudige woonbestemming.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het geplangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Gelderse Ontwikkelzone (GO)

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er worden meerdere fruitbomen en een meidoornhaag gerealiseerd. Daarnaast wordt er op het perceel een kerkuilenkast opgehangen. Hiermee voldoet het plan aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Bodem

De bodem van deze locatie is door het gebruik als agrarisch erf en toepassingen van asbest verdacht voor bodemverontreinigingen. In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw van een bijgebouw is in april en mei 2021 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

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

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging.

Conclusie

De aangetroffen lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

De gewenste functieverandering zorgt niet voor een toename van het aantal woningen. Deze wijziging van het bestemmingsplan leidt waarschijnlijk tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

Met de gevraagde functiewisseling worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse niet toenemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De lichtgroene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Het plangebied is momenteel in gebruik als erf. Oude kaarten die teruggaan tot 1850 laten zien dat het plangebied tot die tijd niet bebouwd is geweest.



figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwart

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het slopen van een stal en de realisatie van een nieuwe schuur. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart

Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middellange integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Water

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

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



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

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

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. 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 de vakdiscipline Water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.12. Lunteren, Zwetselaarsepad 2

Huidige situatie

Het perceel Zwetselaarsepad 2 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Kruisbeekweg, circa 2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Lunteren, sectie D, nr. 1087.



luchtfoto van het perceel

In het huidige bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor ‘Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)’. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



A	Agrarisch
(sa-abg)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot
(iv)	Intensieve veehouderij
	bouwvlak

fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer wil de vorm van het huidige bouwvlak aanpassen om de bestaande bouw mogelijkheden voor het agrarische bedrijf zo efficiënt mogelijk te kunnen benutten. Concreet gaat het om een uitbreiding van een bestaande schuur en de bouw van een (eerste) dienstwoning. Zowel de omvang van het bouwvlak als de bouw mogelijkheden blijven hierbij gelijk.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het aangepaste bouwvlak - een agrarisch bedrijf toegestaan met 5000 m² aan bedrijfsbebouwing met daarbij één bedrijfswoning (660 m²) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze bestemmingsplanwijziging is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, ecologie, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en water. 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

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

3.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De totale omvang van het bouwvlak blijft ongewijzigd. Vanwege de reeds aanwezige bebouwing is er geen alternatieve locatie voorhanden om binnen het huidige bouwvlak de bestaande bouw mogelijkheden op een verantwoorde wijze te kunnen benutten. De gewenste nieuwbouw is op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Bodem

De beoogde locatie voor de nieuwe bedrijfswoning is onverdacht voor bodemverontreinigingen, zodat geen specifiek onderzoek nodig is. De bodem van het erf is in 2014 onderzocht, waarbij maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond, dus ook voor de nieuwbouw van een schuur zijn er geen belemmeringen.

Conclusie

Voor de gevraagde bestemmingswijziging is geen nader onderzoek nodig voor wat betreft de bodemkwaliteit. De locatie is geschikt voor het huidige agrarische gebruik en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

Geluidhinder

Door de gevraagde aanpassing van het huidige bestemmingsvlak 'Agrarisch (groot bedrijf)' worden geen nieuwe wegen aangelegd, geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is om die reden niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

De gevraagde aanpassing van het huidige bestemmingsvlak 'Agrarisch (groot bedrijf)' zorgt niet voor een toename van het aantal woningen en/of activiteiten die de luchtkwaliteit ter plaatse aan kunnen tasten.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Het plangebied is te bereiken via de verharde Meulunterseweg; de bestaande erfaansluiting op de Meulunterseweg lijkt niet geheel praktisch voor (groot)verkeer van en naar Lunteren omdat deze niet haaks aansluit. Het is aan te bevelen om dit aan te passen bij een toename in verkeersbewegingen. Een toename in verkeersintensiteit is voor de Meulunterseweg zelf geen probleem.

Fietsers zullen ook gebruik moeten maken van de Meulunterseweg die valt binnen een 60 km/u zone en voorzien is van snelheidsremmende maatregelen. Via de Meulunterseweg kan men in noord-oostelijke of zuid-westelijke richting rijden via de aanwezige fietssuggestie stroken naar Lunteren of Wekerom.

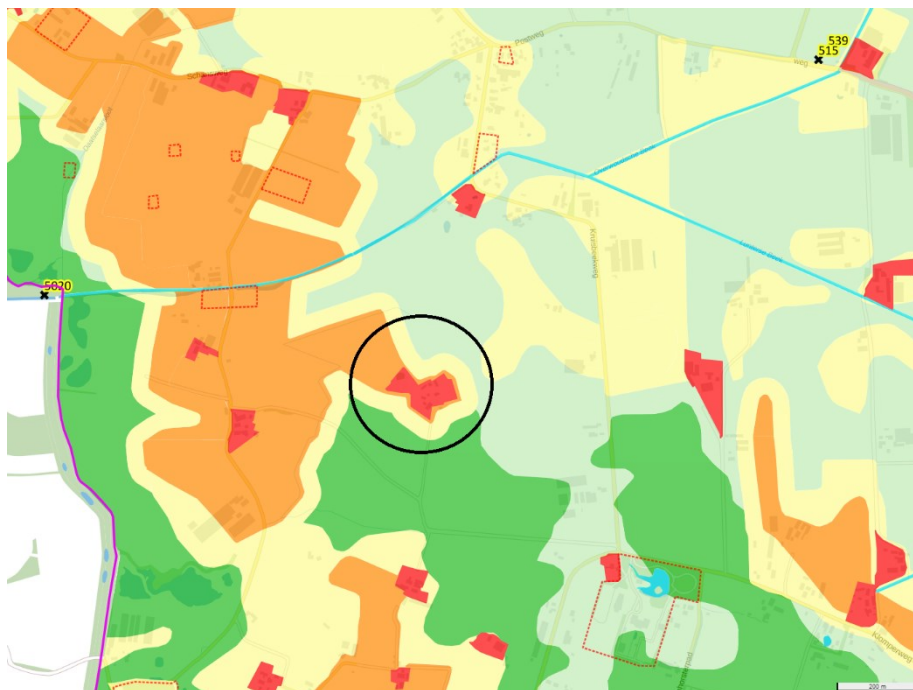
Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur staat voor een historische erflocatie en geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Ook in de oranje zone geldt een hoge archeologische verwachting. De zone daaromheen, in geel, kent een middelhoge archeologische verwachting. Beide kleuren groen geven een lage verwachting aan. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge tot middellage integrale cultuurhistorische betekenis.



figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Bij de realisatie van de schuren in 2017, in de zone met een hoge verwachting, is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd omdat daar een omgevingsvergunning voor in aangevraagd, en er geen dubbelbestemming archeologie geldt.

Als voorwaarde wordt gesteld dat de plantgaten in de zone met een hoge archeologische verwachting niet dieper mogen worden uitgegraven dan 40 cm onder maaiveld.

Conclusie

Onderhavige bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een woning en een loods, die zich bevinden buiten de zone met een hoge archeologische verwachting. Ook de beplanting kan worden gerealiseerd mits de plantgaten in de zone met een hoge archeologische verwachting niet dieper worden uitgegraven dan 40 cm onder maaiveld.

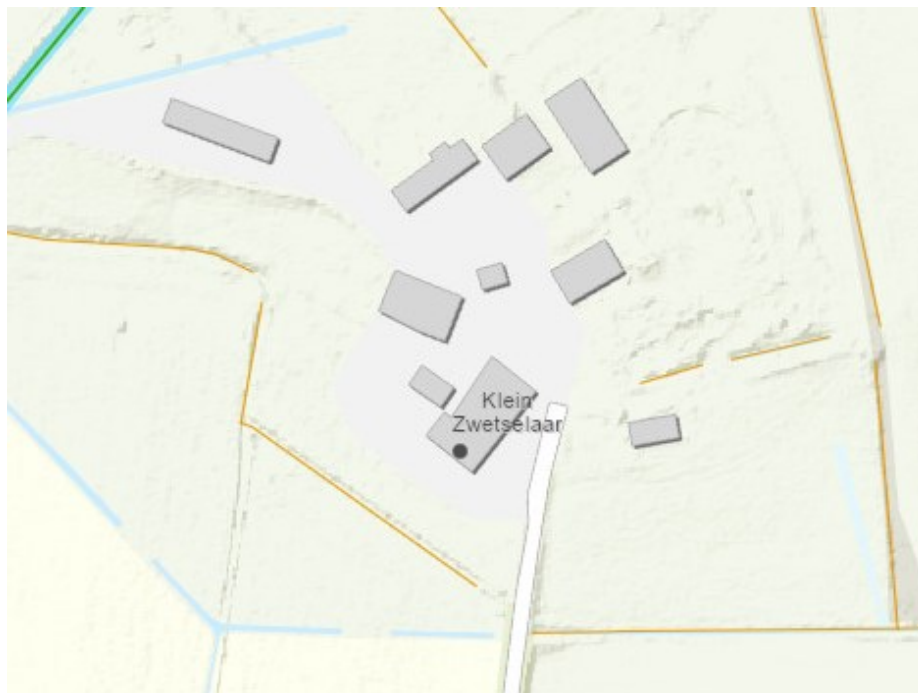
Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel. Ten noorden van het bedrijf ligt de Heiligenbergerbeek, aangemerkt als B-watgang, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Rondom het perceel liggen verder C-watgangen. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watgangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

Dit plan heeft geen gevolgen voor de bestaande C-watgangen. Voor het planten van bomen en andere beplanting langs de B-watgang is een keurvergunning nodig van het Waterschap.



Figuur B-watgang (groen, met beschermingszone) en C-watgangen (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 vorige bebouwing was aangesloten. De nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren.

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

Conclusie

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

4.13. Otterlo, Edeseweg 6

Huidige situatie

Het perceel Edeseweg 6 te Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Apeldoornseweg, circa 200 meter ten westen van de bebouwde kom van Otterlo. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 3126.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het huidige bestemmingsplan “Partiële herziening Agrarisch Buitengebied 2013” is het perceel bestemd voor ‘Wonen’. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

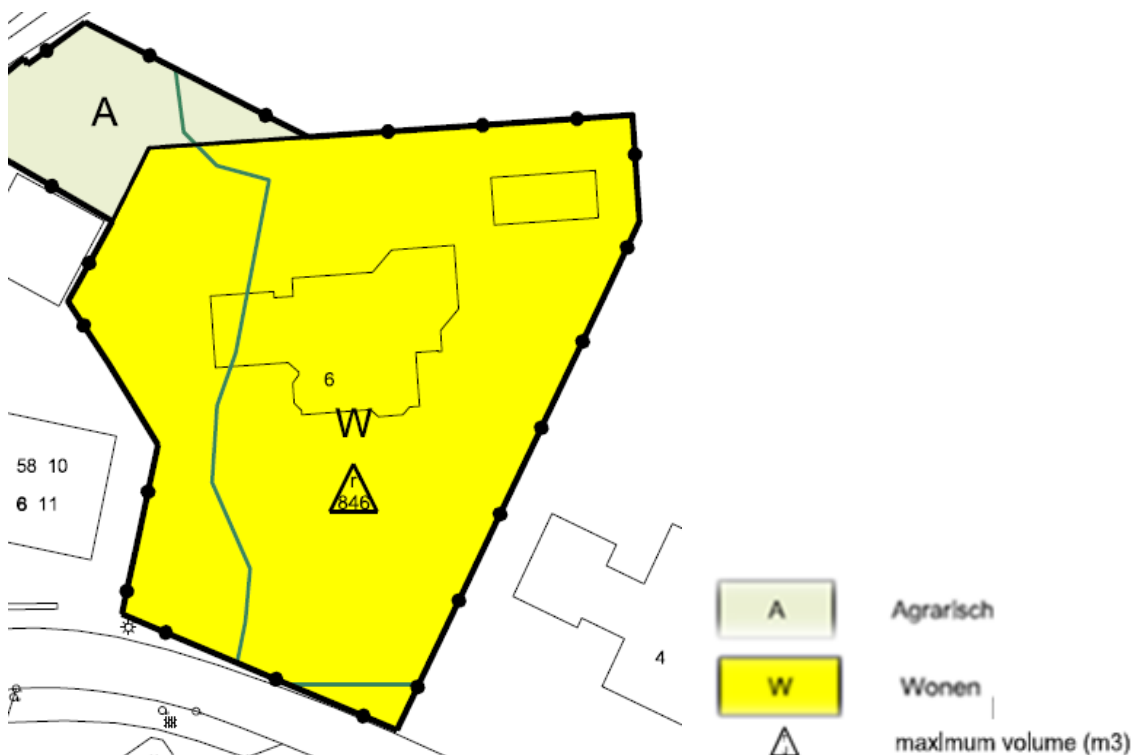
Toekomstige situatie

bestemmingsplan “Partiële herziening 2021, 2^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede”

Het perceel Edeseweg 6 in Otterlo heeft een reguliere woonbestemming. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag (met vergunning) een woning van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft met terugwerkende kracht verzocht om de inhoud van de woning uit te breiden tot 846 m³ en om de vorm van het bouwvlak aan te passen zodat ook het aanwezige zwembad binnen dit vlak wordt gebracht.

Deze planwijziging omvat allereerst een aanpassing van de vorm van het bouwvlak; de totale omvang van het vlak blijft daarbij gelijk. Door de vormwijziging van het bouwvlak veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet. Door de inzet van compenserende sloopmeters wordt de maximale inhoud van de woning vergroot.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een woning van maximaal 846 m³ toegestaan, waarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd kan worden.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd worden:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De wijziging van het vlak is noodzakelijk om de bestaande vergunningvrije en vergunningplichtige bouw mogelijkheden bij de huidige bestemming op de gewenste wijze te kunnen benutten. De omvang van het vlak blijft daarbij gelijk en er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Uitbreiding inhoud woning

Om ongewenste versterking van het buitengebied zoveel mogelijk tegen te gaan is de gemeente Ede terughoudend met het toestaan van extra bebouwing. Uitgangspunt is dat de maximale inhoud van (bedrijfs-)woningen op 660 m³ is vastgesteld en dat - behoudens vergunningvrije uitbreidingen - enkel vergunning wordt verleend voor een uitbreiding die nodig is vanwege mantelzorg.

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' vastgesteld. Dit Parapluplan biedt enkele aanvullende regelingen op de bestaande planregels van het 'gewone' bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede'. Hierin is onder meer een mogelijkheid opgenomen om (bedrijfs-)woningen en woongebouwen te vergroten tot maximaal 1000 m³. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Er is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het Parapluplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.4.1 Uitbreiding inhoud woning of woongebouw

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

- a. de totale inhoud van een woning of woongebouw kan worden vergroot tot maximaal 1000 m³;
- b. voor elke extra kuub dient 1,5 maal zoveel aan compenserende sloopmeters uit de Regio FoodValley te worden ingezet;
- c. de in geval de sloopcompensatie niet van het betrokken perceel afkomstig is wordt in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de sloopverplichting elders in de Regio FoodValley wordt geborgd. Herbouw van de sloopmeters wordt tevens planologisch onmogelijk gemaakt;
- d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- e. de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden. De woning wordt uitgebreid tot 846 m³. Hiervoor worden compenserende sloopmeters ingezet in de verhouding 1:1,5. Voor de gewenste uitbreiding zijn in totaal $(846-660) \times 1,5 = 288$ m² aan compenserende sloopmeters vereist.

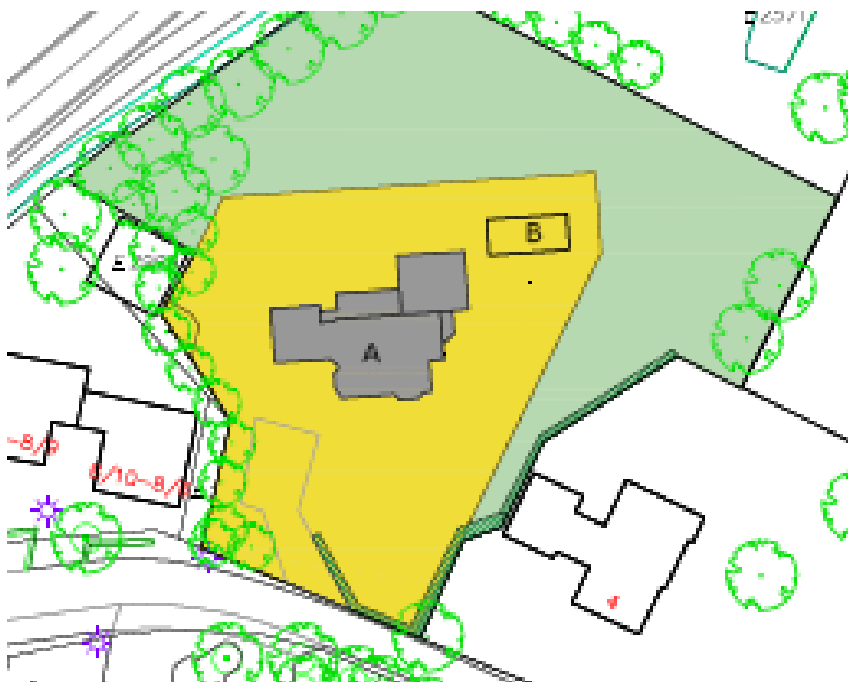
Op het eigen perceel zijn geen sloopmeters aanwezig die ter compensatie ingezet kunnen worden. Deze zijn afkomstig van een andere locatie binnen het plangebied, te weten de Lunterseweg 21A in Lunteren.

De betreffende meters zijn reeds gesloopt en herbouw van deze bebouwing is planologisch onmogelijk gemaakt door de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een reguliere bedrijfsbestemming. Daarom is geen afzonderlijke sloopverplichting in de planregels opgenomen.

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het kampenlandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen en een haag aan de oostzijde van het bouwvlak bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Edeseweg 6 Otterlo

Milieu

Deze planherziening betreft een aanpassing van een bouwvlak bij een reeds bestaande woonbestemming. De bestaande bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd en de (reeds gerealiseerde) uitbreiding van de woning komt niet dicht in de buurt van (agrarische) bedrijven. Dit levert dus enerzijds geen verdere belemmeringen op voor hun bedrijfsvoering terwijl de beoogde vormwijziging van het bouwvlak anderzijds geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Conclusie

Vanuit milieuperspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

Bodem

Deze wijziging betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik. Er zijn voorafgaande aan de bouw van de woning in 1995 en 1996 bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat de bodem voldoende geschikt is voor de bouw van de woning. Er was sprake van lichte bodemverontreinigingen aan PAK in de bovengrond en lichte concentraties aan koper en lood in het grondwater. Er zijn geen aanwijzingen dat het recente gebruik van het terrein als woning met tuin kan hebben geleid tot bodemverontreinigingen.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor deze wijziging van het bestemmingsplan. Er wordt vrijstelling verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek voor deze wijziging.

Ecologie

Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming en het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit geen bezwaren tegen deze aanpassing.

Luchtkwaliteit

De planwijziging zorgt niet voor een toename van het aantal woningen. Deze wijziging van het bestemmingsplan leidt waarschijnlijk tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

Met de gevraagde functiewisseling worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

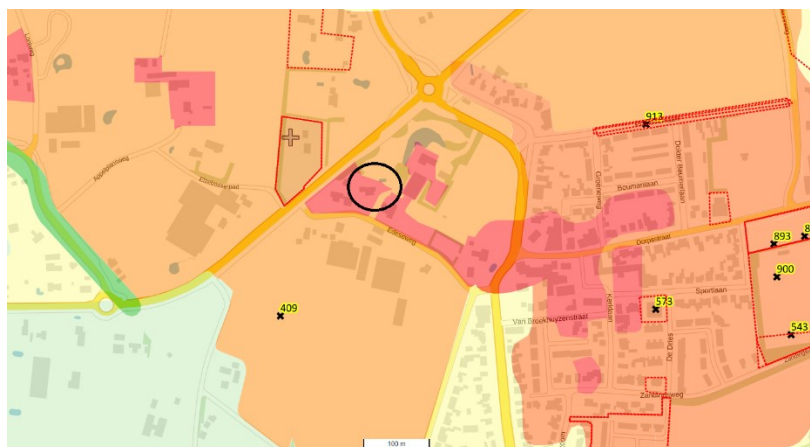
Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse niet toenemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode en oranje kleur geven aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een deels hoge en middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel

In de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Wel bevindt zich een vindplaats binnen de straal van 250 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om een natuurstenen bijl uit het Neolithicum gemeld in 1986. Ook zijn er twee archeologische onderzoeken geweest binnen de straal van 250 meter. Het gaat hierbij om een booronderzoek uitgevoerd door BAAC in 2005 met als resultaat dat er vervolgonderzoek zou moeten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek is echter nooit uitgevoerd. Ook is er op het perceel van Apeldoornseweg 79 een booronderzoek uitgevoerd door Grontmij in 2004. Over dit booronderzoek is echter weinig bekend. De uitkomst van het onderzoek was dat er geen vervolgonderzoek hoefde plaats te vinden onder voorwaarde dat de nieuwbouw op de plek van een verstoring zou komen.

Het plangebied is momenteel in gebruik als achtertuin van de bestaande woning. Oude kaarten die terug gaan tot 1850 laten zien dat er tot de jaren '50 van de vorige eeuw zich een weg bevond op de plek van het plangebied. Ook hebben er recent nog bomen gestaan op het plangebied.

Conclusie

Deze planherziening voorziet in een uitbreiding van de bouwmogelijkheden bij een bestaande woonbestemming. Omdat het hier gaat om een potentiële verstoring van de bodem met een omvang van minder dan 250 m² zal dit niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Ondanks de hoge archeologische verwachting en de deels hoge en middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Water

Het bestemmingsplan betreft een vormverandering van het bestemmingsvlak en heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding en riolering.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.14. Otterlo, Harskamperweg 48

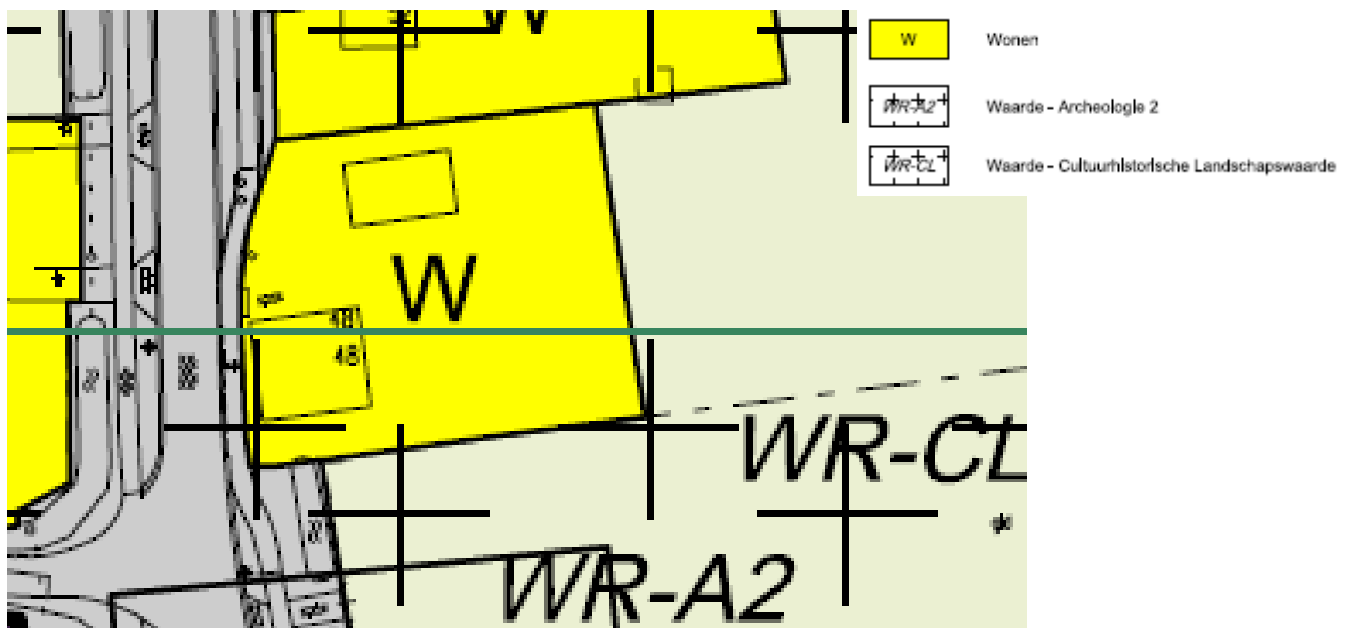
Huidige situatie

Het perceel Harskamperweg 48, Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie H, nummer 1124.



Luchtfoto perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde. Het perceel is verder gelegen in het verwevingsgebied.

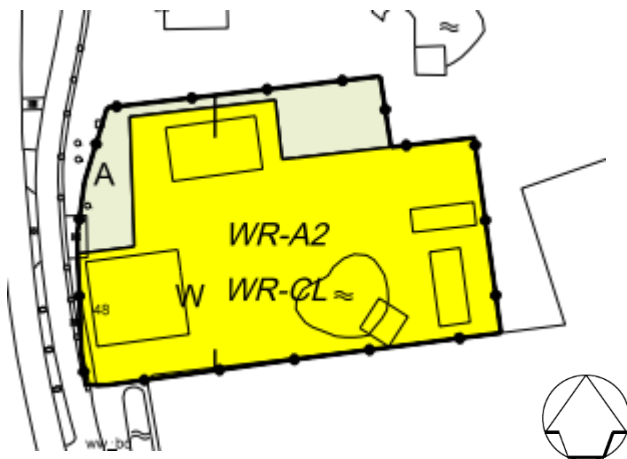


Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het huidige bouwvlak bij een woonbestemming. De vormwijziging van het bouwvlak zorgt ervoor dat alle gewenste reeds bestaande bebouwing, erfverharding en een zwembad binnen het bouwvlak komen te liggen.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Na de wijziging is er binnen het nieuwe bouwvlak één woning van maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

Het perceel is gelegen in zowel het gebied Glastuinbouw, Plussenbeleid en Nationaal landschap. Hieronder wordt op beide aspecten ingegaan:

Glastuinbouw

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

Plussenbeleid

Het perceel is gelegen in het gebied dat is aangemerkt als Plussenbeleid. In dit beleid wordt aandacht besteedt aan de uitbreiding van niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Het voorliggende verzoek voorziet in een functiewisseling naar bedrijf en is derhalve niet in strijd met dit beleid.

Nationaal landschap

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

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

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

Onder het kopje landschap wordt aangegeven waarom voorliggend plan de kernkwaliteiten van het nationale landschap niet aantast.

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De wijziging van het bouwvlak is noodzakelijk om alle erfverharding en bouwwerken binnen het bouwvlak te brengen. De omvang van het vlak blijft daarbij gelijk en er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het erf. De wijziging leidt daarnaast niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap



Bovenstaand plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het Engenlandschap. De nieuwe opzet is compact, het bestaande groen aan de noordzijde zorgt, samen met een rij beuken op de oostgrens en een haag aan de zuidkant voor een compact en groen erf. Alle verhardingen buiten het bouwvlak (waaronder de steltonplaten in de oostelijke weide en de verhardingen ten oosten van gebouw B worden verwijderd. Naast de bestaande en nieuwe landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan voor het perceel aan de Harskampseweg 48 in Otterlo een vormwijziging van het bestemmingsvlak 'wonen' mogelijk gemaakt. De vormwijziging van het bouwvlak zorgt ervoor dat alle gewenste al bestaande bebouwing, erfverharding en een zwembad binnen het bouwvlak komen te liggen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

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

Geur veehouderijen

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

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. Het toegestane gebruik van het bijgebouw is niet geurgevoelig. Door deze wijziging worden agrarische bedrijven niet meer belemmerd in de bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

De vormwijziging betreft niet de al bestaande woning, maar enkel een niet geurgevoelig bijgebouw. Een nader onderzoek of er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is niet aan de orde.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de omgeving van de Harskampseweg 48 in Otterlo gelegen bedrijfsbestemmingen zullen ook geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die voor zo ver van toepassing al worden beperkt door de al bestaande (woon)bestemmingen.

Conclusie

Aan de Harskampseweg 48 in Otterlo is het omvormen van het bestemmingsvlak 'wonen' mogelijk.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat bodem van het uitbreidingsvlak voor de bestemming Wonen niet verdacht is voor bodemverontreinigingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor het beoogde gebruik.

Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten, maar enkel wijziging vorm van het bestemmingsvlak wonen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Bereikbaarheid

Het plangebied is te bereiken via de Provinciale Harskamperweg, een verharde Gebiedsontsluitingsweg waar de max snelheid 80 km/u is. Gezien de geringe te verwachten toename in intensiteiten zal dit geen probleem vormen qua intensiteiten en verkeersveiligheid voor de Laarweg en aansluitende wegen.

Langs de Harskamperweg is aan de zijde van het plangebied een vrijliggend tweerichtingen fietspad gelegen waar (brom)fietsers gebruik van maken om in Noordelijke of zuidelijke richting te rijden.

Parkeren

Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

Algemeen

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 wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijzigingen 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.

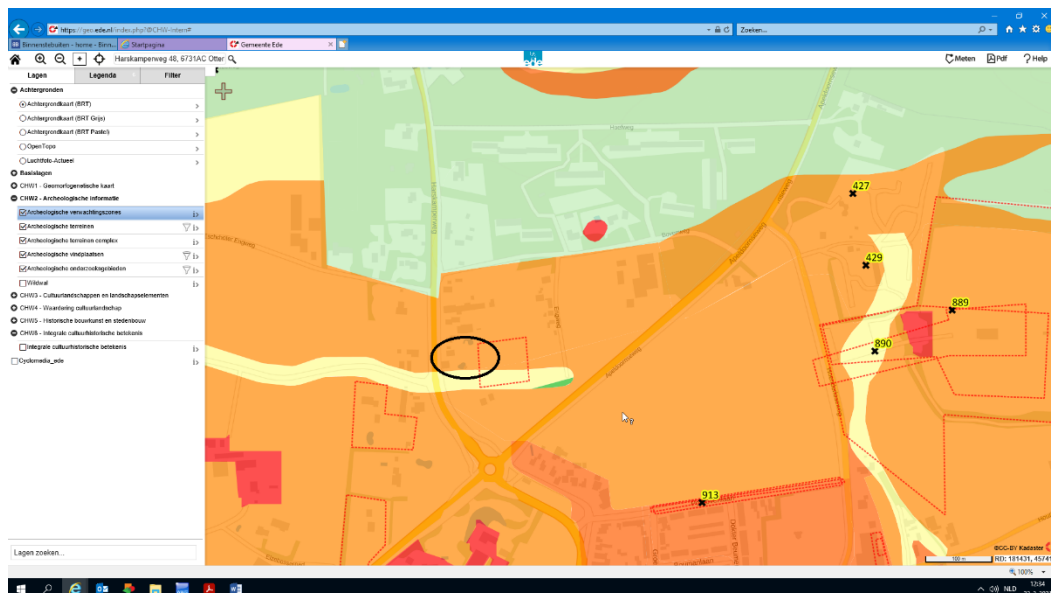
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

Situatie plangebied

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Op het perceel, direct ten oosten van het bestemmingsvlak wonen, is in 2003 een booronderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat het plangebied gelegen is op de flank van een dekzandrug. In de ondergrond is een onverstoord esdek aanwezig. Vanwege de goede conservering schept dit een hoge verwachting wat betreft de archeologie. Er zijn geen dateerbare archeologische indicatoren gevonden, maar het is niet uit te sluiten dat er zich onder het esdek nog sporen bevinden.

²² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel. De rode stippellijn in het plangebied geeft de contouren van het booronderzoek uit 2003 weer.

Conclusie

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

Cultuurhistorie

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

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



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

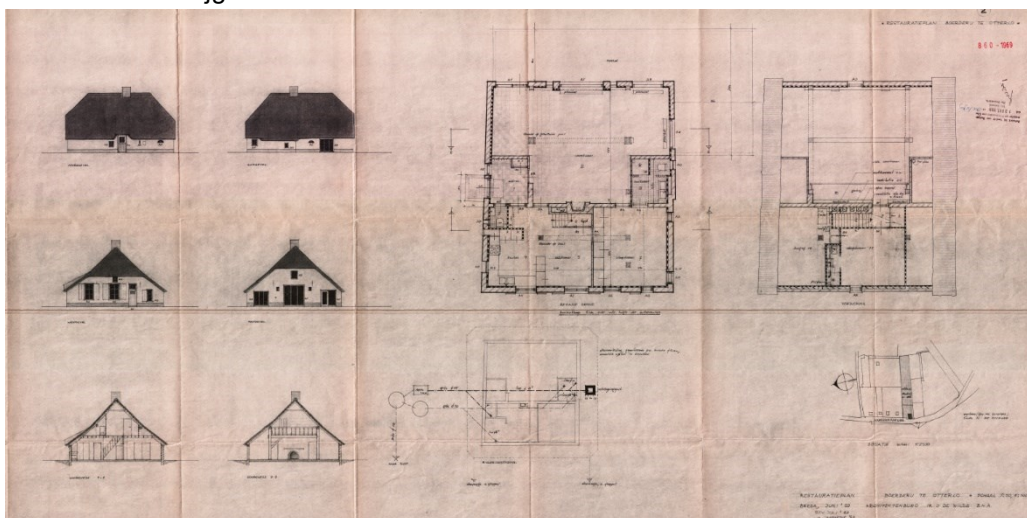
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Aan het begin van de 19^{de} eeuw was op de plek van het huidige plangebied al een agrarisch erf aanwezig. De gronden in de omgeving van boerderij 'De Sluit' waren in gebruik als bouwland en maakten onderdeel uit van een aaneengesloten akkercomplex (eng). Ten zuiden van de boerderij lag nog een tweede erf, dat in de loop van de 20^{ste} eeuw is verdwenen. In 1969 werd de boerderij gerestaureerd en in zijn geheel als woonhuis in gebruik genomen. Twee jaar later werden twee schuren op het erf gesloopt en kwam naast de voormalige boerderij een vijfroedige hooiberg tot stand. In 1972 werd op het erf een garage gebouwd. Deze garage werd in 2008 gesloopt ten behoeve van de oprichting van een nieuw bijgebouw.



Bouwtekening Harskamperweg 48 Otterlo (bron: Bouwarchief Ede, identificatienummer 19690860).

Cultuurhistorische waarden

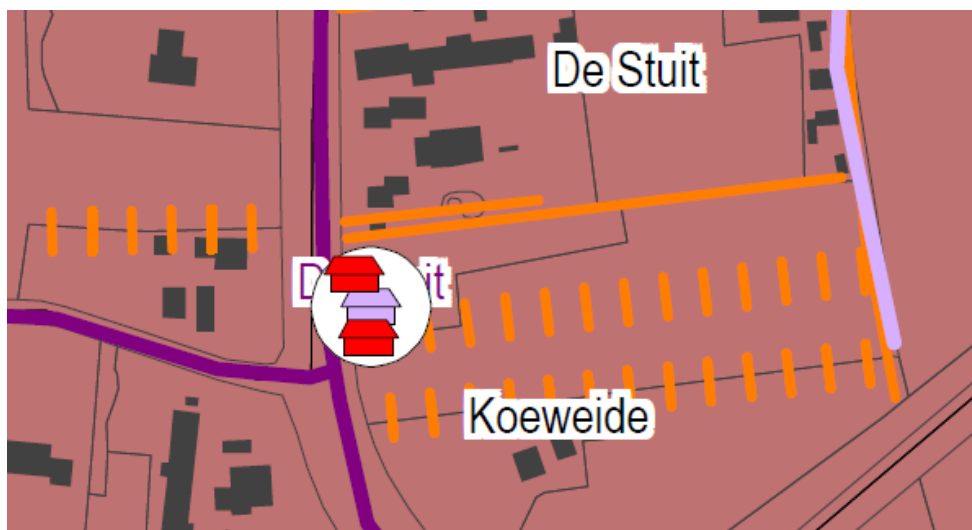
bestemmingsplan "Partiële herziening 2021, 2^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede"

Cultuurhistorisch waardevol gebied

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

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Harskamperweg (historische weg, voor 1832 aangelegd) en historische kavelgrenzen (oranje lijnen).



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. Wel staat de eenlaags gepleisterde boerderij 'De Sluit' op de gemeentelijke lijst van potentiële karakteristieke panden. Op dit moment geniet dit pand evenwel geen bescherming, daar in het vigerend bestemmingsplan nog geen aanduiding 'karakteristiek' met bijbehorende regeling is opgenomen.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart vormt het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Het planvoornemen heeft betrekking op een vormwijziging van het huidige bouwvlak, waardoor bestaande bebouwing, erfverharding en een zwembad binnen het bouwvlak komen te liggen. Door landschappelijke inpassing ontstaat een compact en groen erf, dat aansluit op de karakteristieken van het cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet in strijd is met de dubbelbestemming 'cultuurhistorische landschapswaarden'. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Omdat er bij deze ingreep geen sloop of bouwwerkzaamheden plaatsvinden is dit onderdeel niet van toepassing op de aanvraag. Zodra er wel werkzaamheden plaatsvinden zijn de volgende maatregelen van toepassing.

Er moet tijdens de werkzaamheden voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake

deskundige. Daarnaast moet er gelegenheid gegeven worden aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Om vleermuizen niet te verstoren is het nodig om de planlocatie tijdens werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur 's nachts niet te verlichten. Tevens is het vereist om de werkzaamheden in de periode april tot en met oktober de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren. Mocht verlichting benodigd zijn, dan vleermuisvriendelijke verlichtingswijzen toepassen.

De werkzaamheden bij voorkeur uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio augustus). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied ligt op ca. 300m van Natura2000-gebied Veluwe. Vanwege de afstand tot het Natura 2000 gebied en de aard van de ingreep (verandering van woonvlak) is een AERIUS-berekening niet vereist.

Ook andere externe effecten zijn niet te verwachten gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied en de ontwikkeling die er plaats vindt.

Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming omtrent Natura 2000 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 is gelegen op 300 meter afstand van een onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Het Natuurnetwerk betreft in Gelderland een louter planologische bescherming van de aangewezen gebieden zelf. Aangezien het planvoornemen niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het aangrenzende onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het GNN of GO niet aan de orde.

Programma Biodiversiteit

De gemeente Ede hecht veel waarde aan het bevorderen van biodiversiteit. Daarom wijzen wij u op maatregelen die u kunt treffen om de biodiversiteit te bevorderen. Daarbij kan gedacht worden aan bouwkundige aanpassingen (zoals het inbouwen van nestkasten en vleermuiskasten) of aanleg van landschapselementen (zoals de aanplant van inheemse bomen of struiken). In het landschappelijk inpassingsplan staat beschreven dat er meerdere bomen aangeplant worden en een takkenril aan de noordzijde van het plangebied. Tevens worden er huismusvoorzieningen getroffen zodat deze broedplaatsen hebben.

Conclusie

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

Water

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

Rondom het perceel liggen meerdere C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



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

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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het bij deze wet horende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is indien noodzakelijk een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten, en zijn leges betaald conform de gemeentelijke Legesverordening. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.2 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m² via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen maatschappelijke voorzieningen. De verschillende maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd door middel van een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kan een andere maatschappelijke voorziening worden toegelaten.

Natuur

Deze bestemming is onder andere toegekend aan de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, dan wel in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. Ook voormalige agrarische percelen die door particulieren op basis van subsidie als natuur zijn ingericht, hebben deze bestemming gekregen.

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg); in een woongebouw zijn doorgaans twee zelfstandige wooneenheden toegestaan. In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding.

Waarde – Archeologie

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2". Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden zijn verwoord in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Waarde – Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Waarde – Natuur en Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Waarde -Waardevol Open Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter

bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

6.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend. In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij wonen of natuur, en waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

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

Algemene afwijkingsregels

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

6.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen

Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Monument

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding – monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:

"Partiële herziening 2021, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede".

7. Inspraak en vooroverleg

7.1 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Voor een paar percelen is er sprake van een provinciaal belang. Deze percelen zijn informeel voorgelegd aan de provincie Gelderland en akkoord bevonden. Het formele vooroverlegtraject hoeft daarom niet opgesteld te worden.

7.2 Zienswijzen

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

8. Handhaving

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

8.1 Fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze inspecties vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.