



Bestemmingsplan “De Klomp, Kade 2 en Harskamp, Blaakweg 12”

Juni 2022
NL.IMRO.0228.BP2021AGBG0017-0301

TOELICHTING

Bestemmingsplan “De Klomp, Kade 2 en Harskamp, Blaakweg 12”

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Leeswijzer	5
2.	Huidig beleid.....	6
2.1.	Inleiding	6
2.2.	Rijksbeleid	6
2.2.1.	Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.2.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.2.3.	Duurzaamheid	7
2.2.4.	Erfgoedwet (2016)	8
2.2.5.	Erfgoed Telt (2018)	8
2.3.	Provinciaal beleid	8
2.3.1.	Omgevingsvisie gaaf Gelderland	8
2.3.2.	Omgevingsverordening Gelderland	9
2.4.	Regionaal beleid	9
2.4.1.	Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016	9
2.5.	Gemeentelijk beleid	10
2.5.1.	Programma Buitengebied	10
2.5.2.	Duurzaamheid	10
3.	Sectorale wet- en regelgeving	12
3.1.	Bedrijven en milieuzonering	12
3.2.	Bodem	12
3.3.	Luchtkwaliteit	13
3.4.	Externe veiligheid	13
3.5.	Geluidhinder	13
3.6.	Verkeer	14
3.7.	Archeologie	14
3.8.	Cultuurhistorie	15
3.9.	Ecologie	17
3.10.	Water	18
3.11.	Groen en bomen	19
3.12.	Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	20
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	22
4.1.	De Klomp, Kade 2	22
4.2.	Harskamp, Blaakweg 12	30
5.	Economische uitvoerbaarheid	40
5.1.	Kostenverhaal	40
5.2.	Planschade	40
5.3.	Conclusie	40
6.	Juridische planbeschrijving	41

6.1.	Inleiding	41
6.2.	Bestemmingsplanregels	41
6.3.	Algemene regels.....	42
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen	43
7.	Vooroverleg en Zienswijzen	44
7.1.	Vooroverleg	44
7.2.	Zienswijzen.....	44
8.	Handhaving	45
8.1.	Handhaving in 3 fasen.....	45
8.2.	Handhavingsprocedure	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 1 maart 2021 is een definitief verzoek tot bestemmingsplanwijziging ingediend voor Kade 2 in De Klomp. Het verzoek betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen. Dit vanwege beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. In het kader van een globale toets was op 17 februari 2021 al beoordeeld dat functiewijziging naar Wonen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zou leiden tot 788 m² inzetbare (te verkopen) sloopmeters. Omdat het een gebruikelijke functiewijziging betreft zonder het toevoegen van een extra woning, is het plan aanvaardbaar mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die past bij een woonbestemming.

Voor Blaakweg 12 in Harskamp is op 5 februari 2019 is een principeverzoek ingediend om de huidige woonbestemming om te vormen naar een bedrijfsbestemming. Ook dit plan is onder voorwaarden aanvaardbaar. Als belangrijkste voorwaarde geldt dat voor de gevraagde functiewisseling op dit perceel een andere (potentiële) bedrijfsbestemming in het buitengebied wordt ingeleverd. Ook een agrarische locatie, welke om te vormen zou zijn naar een vergelijkbare bedrijfsbestemming, is daarvoor geschikt. In reactie hierop is door de initiatiefnemer de locatie Kade 2 in de Klomp voorgesteld. Deze locatie zou theoretisch eerst omgevormd kunnen worden naar een bedrijfsbestemming. Daarna zou deze bedrijfsbestemming 'verplaatst' kunnen worden naar Blaakweg 12. In dit bestemmingsplan wordt deze fictieve stap overgeslagen. Aan Kade 2 wordt meteen een woonbestemming toegekend. Op Blaakweg 12 komt de gevraagde bedrijfsbestemming te liggen.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding van het plan en de ligging van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen verschillende omgevingsaspecten aan de orde die van invloed kunnen zijn op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals landschap, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en milieu. Hoofdstuk 4 beschrijft de beide verzoeken op perceelsniveau en bevat een toetsing van de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. De juridische regeling staat in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van vooroverleg, de zienswijzeprocedure en de omgevingsdialoog opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de handhaving van het bestemmingsplan.

2. Huidig beleid

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de geldende beleidskaders van het Rijk, de provincie Gelderland, regio Foodvalley en de gemeente Ede.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE EN BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik

gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR en NOVI juridisch verankerd zijn richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

2.2.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

2.2.3. DUURZAAMHEID

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

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er komt geen aanscherping van de EPC-eisen meer. Deze eis wordt namelijk per 1 juli 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG). In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

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

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

2.2.4. ERFGOEDWET (2016)

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

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

2.2.5. 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.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

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

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

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

Dat is waar de provincie steeds naar zoekt. Door het brede pallet aan taken dat de provincie heeft, kunnen zij steeds met een brede blik naar de Gelderse gebieden kijken en bij de oplossing verschillende elementen aandragen en wegen. Breed kijken – vertrekkend vanuit de unieke kwaliteiten van de Gelderse streken – en steeds weer verschillende belangen en bovenregionale mogelijkheden afwegen.

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap

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

'DOE-principes' zijn:

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

2.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY 2016

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

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

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

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een "Nadere invulling" van de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om

de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'.

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

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

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor 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.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. PROGRAMMA BUITENGEBIED

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

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

- De agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling.
- Niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten.
- Verblifsrecreatie: 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.

2.5.2. DUURZAAMHEID

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

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

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

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

3. Sectorale wet- en regelgeving

De ontwikkelingen op beide percelen zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, water, groen en kabels & leidingen. Een algemene toelichting per thema is hieronder opgenomen.

In hoofdstuk 4 is een toelichting en toetsing per plan opgenomen. Als er vanuit een van de hierboven genoemde aandachtsvelden reden is voor een nadere uitleg is dit in dat hoofdstuk aangegeven.

3.1. Bedrijven en milieuzonering

Voor de realisatie / ontwikkeling van bedrijven in de nabijheid van een “gevoelige” functie (zoals woningen, kinderdagverblijf) en vice versa dienen op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu twee doelen gewaarborgd te zijn in het plan:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor gevoelige objecten (kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd?);
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen (worden rechten geschonden; worden de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering geschaad?).

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. In verband met de komst van de Omgevingswet heeft de VNG het rapport: “Milieuzonering nieuwe stijl: voor toepassing onder de Chw/Transitiewet op weg naar de Omgevingswet (mei 2019)” opgesteld. In dit rapport is een nieuwe systematiek voor milieuzonering opgenomen die anticipeert op de komst van de Omgevingswet, maar nog wel is gestoeld op de huidige wet- en regelgeving.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-publicaties, kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling.

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 fijnstof).

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. Voor het woon- en leefklimaat in de buurt van niet-agrarische bedrijven is de geluidsbelasting meestal doorslaggevend.

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. 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) van belang. De concentratie van de overige vervuilende stoffen, zoals benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, blijft in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd voor het begrip NIBM. Sinds 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen daarom zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Door de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Zo nodig wordt met extra maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de gestelde normen te voldoen.

3.4. 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.

3.5. Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai via zonering. De Wgh is daarom sterk verbonden met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo). Op 1 juli 2012 zijn aanpassingen gedaan voor de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen door de systematiek van geluidproductieplafonds. Deze zijn ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde 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.

3.6. Verkeer

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

Parkeerbeleidsplan

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

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

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan "van peloton naar kopgroep" (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid. Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan.

Zandwegen

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

Toename intensiteit

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

3.7. Archeologie

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd,

waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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

3.8. Cultuurhistorie

Rijksbeleid cultuurhistorie

Erfgoedwet (2016)

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

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.

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 cultuurhistorie

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie gaat over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze visie kent twee hoofddoelen: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Aan de hand van drie thema's - Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland - zijn de hoofddoelen uitgewerkt in ambities per regio.

De gemeente Ede ligt binnen de regio FoodValley. Onder het thema Divers Gelderland wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio vormt. Het landschap en de cultuurhistorie bepalen in belangrijke mate de identiteit en aantrekkelijkheid van de regio. Onder het thema Mooi Gelderland worden de volgende ambities voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley beschreven, die relevant zijn voor het beleidsveld cultuurhistorie:

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

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

Cultuur- en erfgoedbeleid (2017-2020)

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

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

Gemeentelijk beleid cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

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

Erfgoedverordening Ede (2017)

De Erfgoedverordening bevat o.a. bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om

hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

3.9. Ecologie

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortenbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Zo'n beheerplan wordt daarom opgesteld in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en

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

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede

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

Stikstofdepositie Natura 2000-gebieden

De stikstofdepositiebijdrage op Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van het plan zal in beeld moeten worden gebracht met de voorgeschreven online-rekentool AERIUS. Voor stikstofdepositie als gevolg van de bouw-, aanleg- en sloopfase geldt per 1 juli 2021 geen Wnb-vergunningplicht meer. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat na inwerktrading van de Omgevingswet moet worden aangetoond dat er voldoende maatregelen worden getroffen om de stikstofdepositie als gevolg van de bouw-, aanleg- en sloopfase zoveel mogelijk te beperken.

3.10. Water

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

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

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

vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

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

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

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

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

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

3.11. Groen en bomen

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.

3.12. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

4. Onderbouwing op perceelsniveau

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

4.1. De Klomp, Kade 2

Huidige situatie

Het perceel Kade 2 in De Klomp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 2734 en 3442. Op ca. 150 meter ten zuiden van het perceel bevindt zich de spoorlijn Arnhem - Utrecht. In de directe omgeving van het perceel bevinden zich enkele agrarische bedrijven en woonpercelen. Op ruimere afstand ten (noord)oosten van het perceel zijn diverse niet-agrarische bedrijven aanwezig.



Afbeelding 4.1: Indicatieve ligging plangebied

In de huidige situatie is op het perceel een zevental (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De woning bevindt zich aan de oostzijde van het erf. Ten zuiden van de woning is in 2021 een mantelzorgunit gerealiseerd. Dit is een tijdelijke voorziening die om die reden niet wordt betrokken in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 4.2: Luchtfoto bestaande situatie plangebied

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Buitengebied'. Dit bestemmingsplan betreft een aanvulling op het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot'. Het bouwvlak is rechthoekig en omkaderd alle aanwezige bebouwing.



Afbeelding 4.3: Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

De eigenaren van het perceel hebben vanwege beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten een bestemmingswijziging naar 'Wonen' aangevraagd. In het plan wordt alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, met uitzondering van 200 m² te behouden als privé-bijgebouwen. Omdat bij een reguliere woonbestemming 150 m² aan bijgebouwen mogelijk is, dient de aanvullende 50 m² te worden gecompenseerd door inzet van slooppeters. Deze slooppeters komen beschikbaar door sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel.

Het perceel wordt na bestemmingsplanwijziging ingericht op een wijze die past bij een woonbestemming. Het erf wordt compacter en met beplanting beter ingepast. Meer hierover is opgenomen onder 'Landschap'. Voor het bestemmingsplan betekent dit een compact bestemmingsvlak. Hieronder is het toekomstige bestemmingsvlak weergegeven.



Afbeelding 4.4: Fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing per thema

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid, een goede landschappelijke inpassing en aan de sectorale wetgeving zoals beschreven in hoofdstuk 3.. 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

Rijksbeleid

De beoogde ontwikkelingen op Kade 2 raken niet aan de nationale belangen uit de NOVI en bepalingen uit het Barro. Ook is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening Gelderland is de planlocatie aan de Kade 2 aangewezen als glastuinbouwgebied en intrekgebied. Voor het glastuinbouwgebied geldt een verbod voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Bij het intrekgebied is het verboden werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Het voorgestelde bestemmingsplan voorziet in geen van beide zaken en is derhalve niet strijdig met het provinciale beleid.

Regionaal beleid

De ontwikkeling past binnen het Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016. Er is sprake van een reguliere functiewisseling naar Wonen, waarbij alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen tot 200 m² (i.p.v. 150 m² regulier) wordt in lijn met het functieveranderingsbeleid gecompenseerd door inzet van (50 x 2) 100 m² sloopmeters, die vrijkomen door eerdergenoemde sloop.

Gemeentelijk beleid

Functiewisseling van het gestopte agrarische bedrijf op Kade 2 in combinatie met sloop en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit sluit aan bij de uitgangspunten van het Programma Buitengebied.

Landschap

Voor de locatie is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid bebouwing en verhardingen en de aanplant van een haag en boomgaard bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Het landschappelijk inpassingsplan is hieronder weergegeven:



Uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan zijn geborgd doordat dit als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels. De aanleg moet worden uitgevoerd en voltooid in het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Milieu

Het plan leidt niet tot realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Er worden geen woningen toegevoegd en de huidige (bedrijfs)woning wordt op dezelfde plek gehandhaafd. Het plan leidt dus niet tot (nieuwe) beperkingen of belemmeringen voor het gebruik van omliggende percelen. Bovendien is er uit het oogpunt van milieuzonering voldoende afstand tot nabijgelegen functies, waardoor er op Kade 2 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bodem

Op de locatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek biedt inzicht in de staat van de bodem rond en onder de voormalige agrarische bebouwing. Uit de resultaten blijkt dat er alleen sprake is van lichte verontreinigingen, waardoor er geen reden is tot nader onderzoek.

Het uitgevoerde bodemonderzoek betreft overigens niet het deel van het terrein dat overgaat van een agrarische (bedrijfs)bestemming naar de meer bodemgevoelige functie Wonen. Op dit terreindeel staat een bijgebouw, opslag en overkapping met een asbestdak. Aan de zuidzijde is geen verharding en dakgoot aanwezig, dus is er sprake van een 'drupzone' of inspoelzone waar de bodem verdacht is voor verontreinigingen. Deze bevindt zich aan de rand van het deel dat overgaat naar Wonen. Omdat dit bijgebouw niet wordt gesloopt en er geen grondverzet plaatsvindt is deze inspoelzone niet relevant voor het gewijzigde gebruik. Zodra het dak van dit bijgebouw (ooit) wordt vervangen kan het worden behandeld naar de dan geldende regelgeving. Er zijn geen andere verdenkingen ten aanzien van de bodem van dit terreindeel. Op basis hiervan wordt vrijstelling voor onderzoek verleend van het terreindeel dat overgaat naar Wonen.

Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

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.

Archeologie

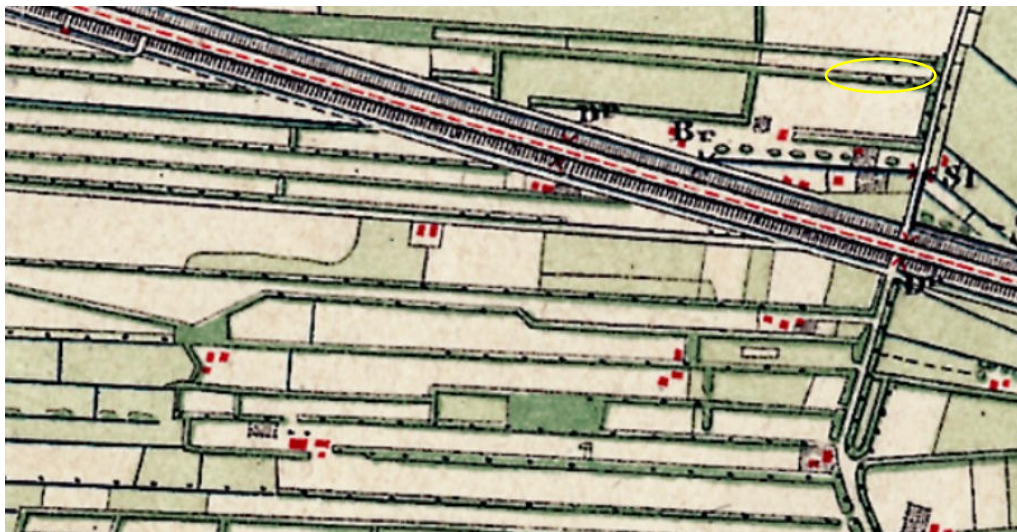
In onderstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is. Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor plannen kleiner dan 5.000 m². Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



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

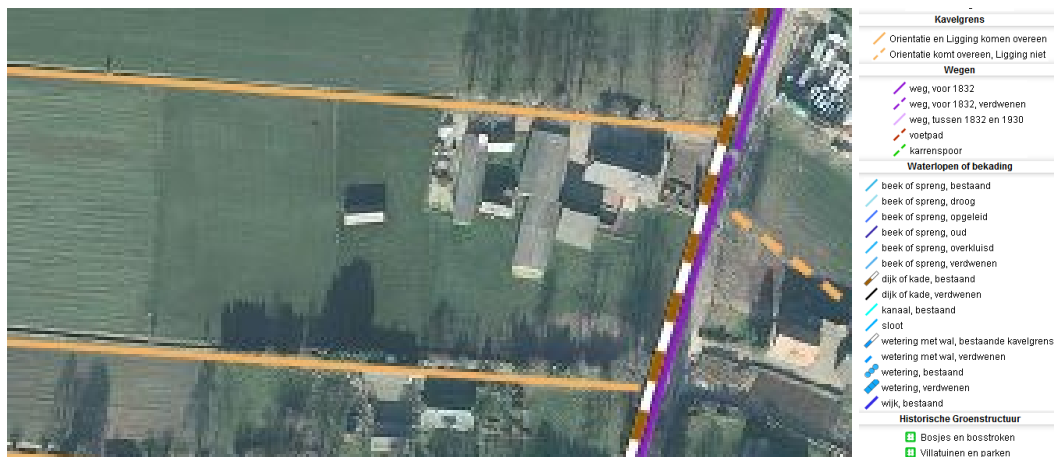
Afbeelding 4.7 Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart met legenda

Het plangebied valt binnen het landschapstype van de Utrecht-Gelderse veenkolonië. Kenmerkend voor dit cultuurlandschap zijn de kleinschalige strokenstructuur en vrij intensieve bebouwing langs wegen. Ten zuiden van het plangebied kwam al halverwege de 19^e eeuw de spoorlijn Arnhem - Utrecht te liggen. Eind jaren dertig werd de boerderij gebouwd aan de Kade 2. Bijgebouwen en kippenhokken werden pas in latere jaren gebouwd, in de jaren zestig, tachtig en negentig van de vorige eeuw.



Afbeelding 4.8 Fragment Chromotopografische kaart 1898 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

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 van het lang gerekte perceel, hieronder met oranje lijnen weergegeven op de afbeelding. De Kade is een weg van voor 1832, aangeduid in het paars. De weg is een kade die momenteel nog functioneert.



Afbeelding 4.9 Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede & bijbehorende legenda

De bebouwing binnen het plangebied aan de Kade 2 in De Klomp heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor het plan 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. Wel worden er nieuwe bomen geplant aan de oude kavelgrens van het perceel. Dit versterkt het historische beeld. Bijgebouwen worden grotendeels gesloopt.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er op basis van het bovenstaande geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging naar Wonen.

Ecologie

Op de locatie is een quickscan uitgevoerd door Blom Ecologie. Hierin is voldoende onderbouwd welke ecologische maatregelen er genomen moeten worden op deze locatie. 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.

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. 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 tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren. Mocht verlichting nodig zijn, dan dient vleermuisvriendelijke verlichting te worden toegepast. Specifiek moet voorkomen worden dat de bomenlaan aan de zuidzijde verlicht wordt.

De werkzaamheden dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio augustus). Als de werkzaamheden toch in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Zoals in de quickscan is gemotiveerd zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten door de beperkte omvang van de activiteiten en de afstand tot de meest nabijgelegen gebieden. Hierdoor kan ook een AERIUS-berekening achterwege blijven.

Tot slot bevat het plan enkele natuurinclusieve maatregelen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen vanuit het programma biodiversiteit. De maatregelen en puntenscore zijn hieronder weergegeven:

Natuur-inclusief ontwerpen								
werknummer:	19-110							
adres:	Kade 2							
omschrijving:	Saneren agrarisch bedrijf naar Wonen							
Biomorfologische kaart								
gebied:	De Klomp buitengebied							
ambassadeur:	Roek							
plankosten:	particulier							
vereist aantal punten:	25							
vermenigvuldigingsfactor		1	2	3	1	1		
maatregel:		punten	bebouwing	natte omgeving	tuinen & erven	groene buitenruimte	verharding	TOTAAL
Kerkuil kast		2	1	0	0	0	0	2
Aanleg hagen (80m ¹)		4	0	0	0	1	0	4
Hoogstamboomgaard		25	0	0	3	0	0	75
								81

Afbeelding 4.6: Score natuurinclusieve maatregelen Kade 2

Water

Nadelige gevolgen voor waterhuishouding worden niet voorzien. Het plan leidt tot een afname aan verharding, waardoor regenwater beter kan infiltreren. Het regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watgangen.

Groen/bomen

De toekomstige inrichting van het perceel sluit aan bij het beleid voor bomen en groen. Enige randvoorwaarde is dat rekening moet worden gehouden met de monumentale bomen tijdens werkzaamheden. Dit kan door te werken volgens de poster werken rondom bomen van het NIB (Normeninstituut Bomen).

4.2. Harskamp, Blaakweg 12

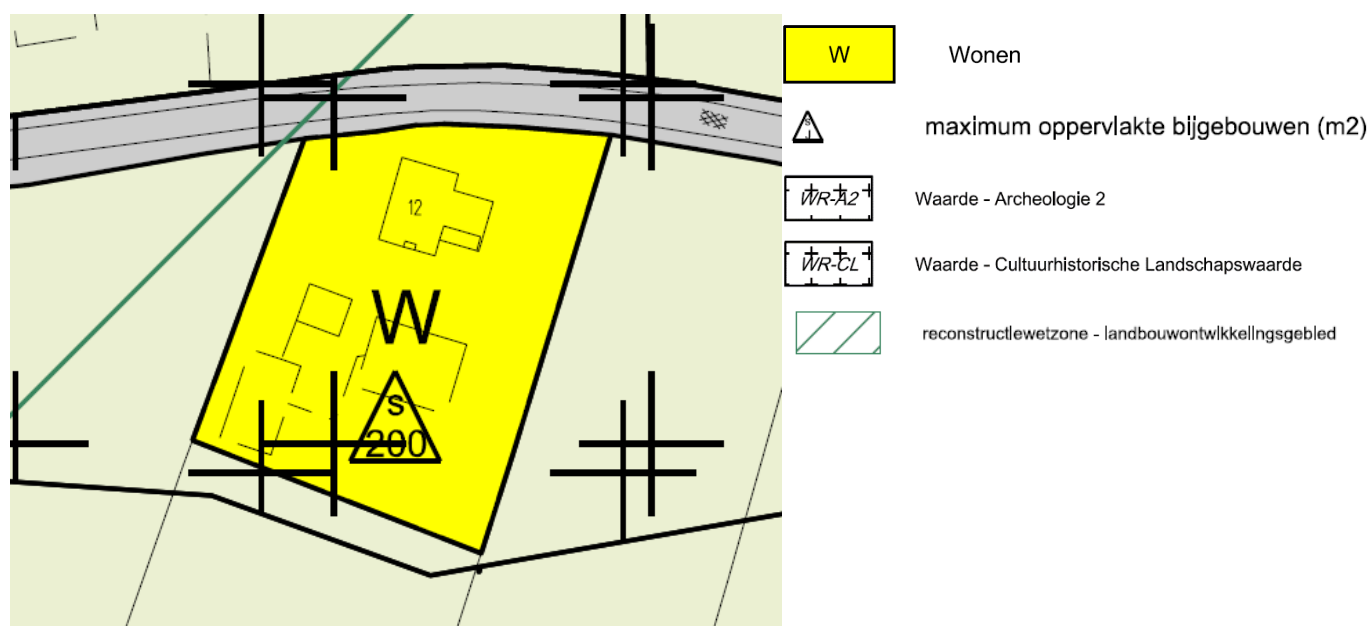
Huidige situatie

Het perceel Blaakweg 12 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 4981 en 5888.



luchtfoto perceel (1:5000)

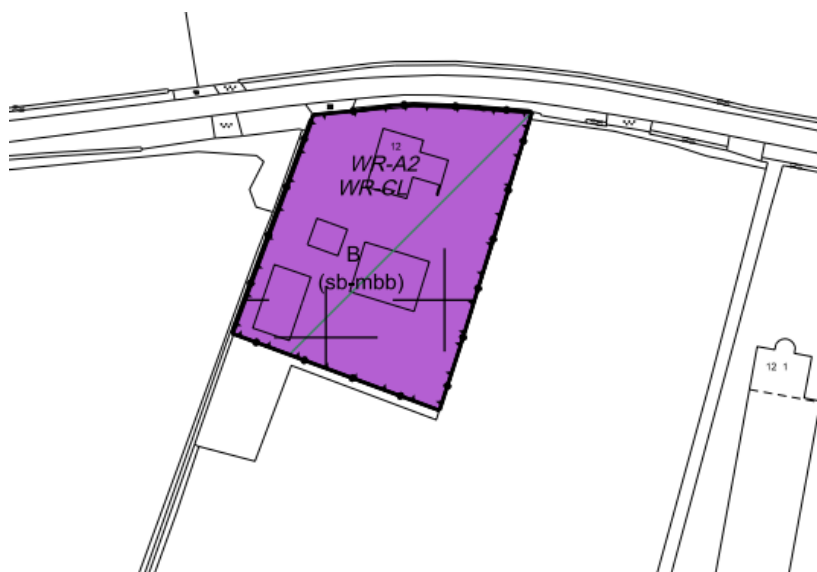
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het omvormen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Bedrijf'. Hierdoor kan het bestaande bedrijf (Van den Brink techniek, bedrijf dat stroverdelers maakt), dat nu onder de noemer van kleinschalig bedrijf is mogelijk gemaakt, worden vergroot naar een zelfstandig bedrijf met een maximale oppervlakte van 300 m². Hiervoor wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouwbedrijf' opgenomen. De bestaande dubbelbestemmingen blijven hierbij 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

Rijksbeleid

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de bedrijfsbestemming op Blaakweg 12 niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd. Er wordt weliswaar een nieuwe bedrijfsbestemming toegekend, maar de locatie is in de bestaande situatie al bebouwd en de toename van bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatig gebruik die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is zeer beperkt.

Voor zover er toch sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling door toekenning van de bedrijfsbestemming, wordt opgemerkt dat hierin redelijkerwijs niet in het stedelijk gebied kan worden voorzien. Het betreffen bestaande bedrijfsactiviteiten (in de huidige situatie uitgeoefend als bedrijf aan huis) die op de bestaande locatie worden uitgebreid. Omdat er slechts behoefte is aan beperkte ontwikkelruimte, is verplaatsing naar een bedrijventerrein niet opportuun. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied, doordat ter compensatie van de bedrijfsbestemming elders voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Per saldo is er daardoor geen sprake van verstedelijking van het buitengebied.

Provinciaal beleid

Plussenbeleid

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

Glastuinbouw

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

Gemeentelijk Beleid

Het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 biedt geen mogelijkheden voor het omvormen van een woonbestemming naar de bestemming 'Bedrijf'. Wel is er in dit beleid een mogelijkheid beschreven voor het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een niet agrarisch bedrijf. In het voorliggende verzoek wordt het voorstel gedaan om op het perceel Kade 2 in Ede een fictieve functiewisseling toe te passen van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf. Deze fictieve functiewisseling past binnen de uitgangspunten van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Vervolgens wordt verzocht om deze fictieve bedrijfsbestemming te verwisseling met de woonbestemming aan de Blaakweg 12. Het is aanvaardbaar om hieraan mee te werken en in afwijking van het functieveranderingsbeleid een bedrijfsbestemming op het perceel Blaakweg 12 mogelijk te maken.

Sloopmeters:

Om de bedrijfsbestemming aan de Blaakweg 12 mogelijk te maken, moeten nog wel sloopmeters aangeleverd worden. De sloopmeterberekening voorziet in het compenseren van alle extra bouw mogelijkheden op het perceel Blaakweg 12. Hierbij wordt in dit geval gerekend vanaf hetgeen bestemd is, te weten 200 m² aan privé bijgebouwen. In de nieuwe situatie kan er na een bestemmingsplanherziening 300 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd en 75 m² aan privé bijgebouwen (bij de bedrijfswoning). Een toename van 175 m² aan bebouwing. Dit moet keer 2 worden gecompenseerd. Daarnaast moet er nog 100 m² worden ingezet voor het kopen van het bedrijfsrecht. Hierdoor ontstaat de volgende berekening: $175 * 2 = 350 + 100 = 450$ m². Deze meters komen bij de Kade 2 vandaan.

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 bouwvlak wordt rondom ingepast, en alle overige gronden rondom kennen een agrarische gebruik. Er vindt buiten het bouwvlak geen opslag, stalling van materialen of voertuigen of bedrijfsactiviteiten plaats. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt de aanplant van een singel met boom- en struikvormers achter op de perceelsgrens

en een vijftal bomen op de oostelijke grens bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan zijn geborgd doordat dit als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels. De aanleg moet worden uitgevoerd en voltooid in het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Bedrijven en milieuzonering

Perceel Blaakweg 12 te Lunteren heeft in de huidige situatie de bestemming "wonen". Geluid van nieuwe bedrijvigheid dient op de bestaande beleving en waardering van het gebied afgestemd te worden. In een rustig landelijk gebied dient de rust behouden te worden.

Om bij de beoogde ontwikkeling, die voorziet in een bedrijf in een zwaardere milieucategorie dan 2, rekening te houden met de kwaliteit van het gebied, namelijk een rustig buitengebied, wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit het VNG rapport: "Milieuzonering nieuwe stijl: voor toepassing onder de Chw/Transitiewet op weg naar de Omgevingswet (mei 2019)". Hiermee wordt geborgd dat indien de activiteiten van het bedrijf in de toekomst wijzigen de randvoorwaarden met betrekking tot geluid en geur zijn geborgd in dit bestemmingsplan.

Het reguleren van de gebruikruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. De gebruikruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf op grond van het bestemmingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering.

Geluid

De geluidruimte in een zone wordt vastgelegd met geluidnormen voor het bedrijf op een vaste afstand van de terreingrens van dat bedrijf (bestemmingsvlak), zie Tabel 1.

Tabel 1

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de bestemming bedrijven	Afstand vanaf grens bestemming	Dagperiode 07.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00-23.00 uur	Nachtperiode 23.00-07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) in dB(A)				
Geluidruimte	50 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
De maximale geluidniveaus (LAmax) in dB(A)				
Geluidruimte	50 meter	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)

Geur

De geurruimte in een zone wordt vastgelegd met geurnormen voor het bedrijf op een vaste afstand van de terreingrens van dat bedrijf (bestemmingsvlak), zie Tabel 2.

Tabel 2

Geurruimte voor inrichtingen gelegen binnen de bestemming bedrijven	Afstand vanaf grens bestemming	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
Geurruimte	30 meter	0,5 ouE/m3 of H=-0,5	2 ouE/m3 of 4*H=-0,5

Stofhinder

Stofhinder is een milieuthema waarvoor in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering richtafstanden zijn opgenomen. Om de volgende redenen is het evenwel niet nodig het thema stofhinder op te nemen in milieuzonering nieuwe stijl.

In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan verschillende regels om stofhinder te voorkomen al direct buiten de inrichting, dus los van de ligging ten opzichte van de woonomgeving. Die regels hebben betrekking op zowel puntbronemissies (zoals een puinbreker) als emissies door de op- en overslag van goederen in de buitenlucht. Daarnaast zijn andere milieuthema's zoals geluid, geur en gevaar maatgevend voor de milieubelasting en de aan te houden afstanden tussen bedrijven en woningen.

Het beoogde bedrijf Van den Brink Techniek is een bedrijf dat stroverdelers en voerrobots produceert voor de agrarische sector. Op het terrein zijn een werkplaats, kantoor en meerdere opslagruimten aanwezig voor producten die gereed zijn, gereedschap en apparatuur. In de werkplaats vinden voornamelijk montage werkzaamheden plaats. Het grove werk wordt elders uitgevoerd.

Er is akoestisch onderzoek (rapport Van den Brink Techniek Akoestisch onderzoek, Rapport 22000604.r02a, SPA WNP Ingenieurs, 9 november 2021) uitgevoerd waarbij is berekend of na realisatie van het bedrijf ter plaatse van de omliggende woningen en op 50 meter van de bedrijvenbestemming aan de geluidsnorm uit de bovenstaande tabel kan worden voldaan. Uit de berekeningen blijkt dat op 50 meter een equivalent geluidsniveau van 40 dB(A) als etmaalwaarde te verwachten is. Dat is lager dan norm van 45 dB(A). Ook in de avond- en nachtperiodes wordt voldaan aan de geluidsnormen van respectievelijk 40 dB(A) en 35 dB(A). Wat betreft de piekgeluiden (L_{max}) blijkt dat eveneens kan worden voldaan aan de geluidsnormen van 65 dB(A) voor de dagperiode, 60 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode op 50 meter van de bedrijvenbestemming. Hierdoor kan een goed woon- en leefmilieu worden gerealiseerd voor nabijgelegen woningen en kan worden gewaarborgd dat de relatieve rust in het buitengebied behouden blijft.

De beoogde bedrijfsactiviteiten veroorzaken weinig geurhinder. Aan de hierboven opgenomen geurnormen kan worden voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

Bodem

De bestemmingswijziging van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming. Het is daarom niet nodig een beoordeling te geven van de bodemkwaliteit of een bodemonderzoek uit voeren.

Luchtkwaliteit

Door de nieuwe bedrijfsactiviteiten zal een minimale verslechtering optreden van de luchtkwaliteit. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf valt de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

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.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaai)

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

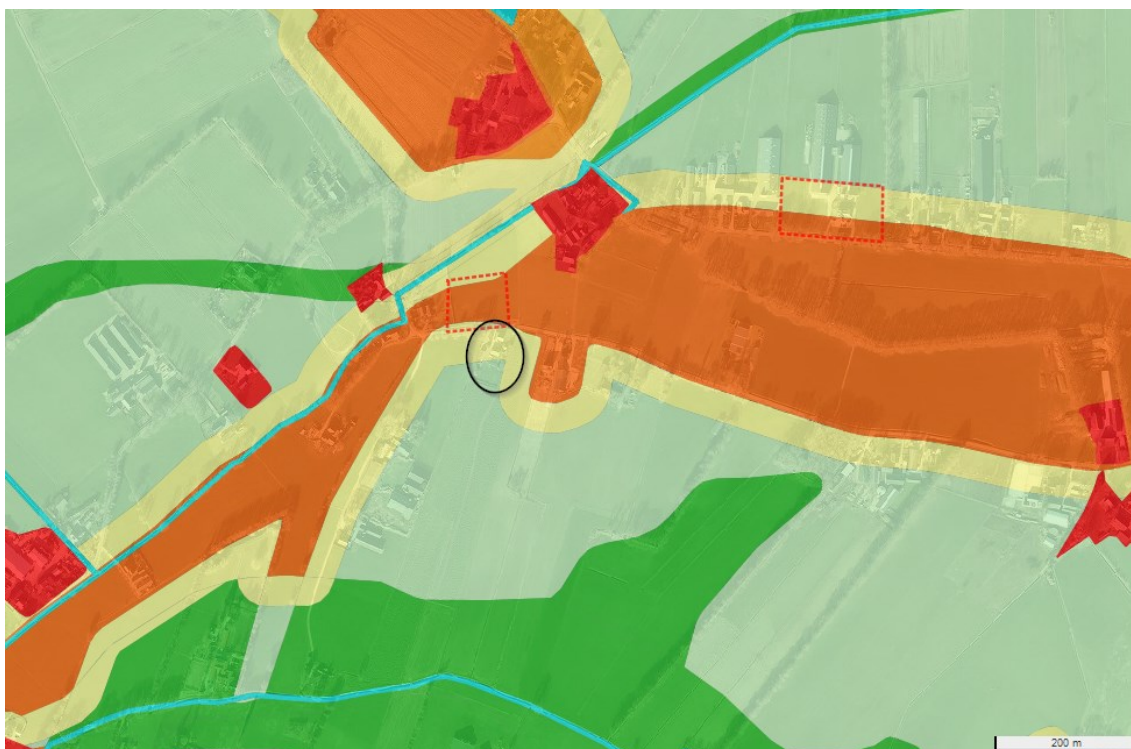
Verkeer

Vanuit verkeer zijn er geen bezwaren tegen voorgenomen ontwikkeling

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 noordelijke deel van het plangebied middelhoog is. In het zuidelijke deel is de trefkans op archeologische resten laag (groene kleur). Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan is in het noordelijke deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. In het zuidelijke deel is geen dubbelbestemming aanwezig.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Direct ten noorden van onderhavig plangebied aan de overzijde van de Blaakweg is in 2010 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. In het grootste deel van het onderzoeksgebied bleek de bodem verstoord te zijn. Een vervolgonderzoek is daarom niet uitgevoerd.



Figuur: Plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

In het kader van de huidige ontwikkeling binnen het plangebied is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden bij toekomstige ontwikkelingen onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, blijft de dubbelbestemming archeologie zoals opgenomen in het noordelijke deel van het plangebied gehandhaafd. 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 in het noordelijke deel van het plangebied dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

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

Cultuurhistorisch waardevolle zone 3

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



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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten noorden van het buurtschap Willinkhuizen, direct ten zuiden van de Laar- of Werftbeek. De gronden binnen het plangebied waren vanouds in gebruik als akkerland. Het plangebied maakt onderdeel uit van een zogenaamde 'droge kamptonging': een landbouwenclave op een hoger gelegen zandrug die gesitueerd was temidden van een relatief natte dekzandvlakte. Kenmerkend voor het cultuurlandschap is het onregelmatige verkavelingspatroon, dat samenhangt met het natuurlijk reliëf. Langs de kavelgrenzen kwamen vroeger beplantingsstructuren voor. Op de topografische kaart van begin twintigste eeuw zie je de bebouwing aan de Blaakweg 12. Het pand is van omstreeks 1900.



Fragment Chromotopografische kaart 1872 en 1925 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

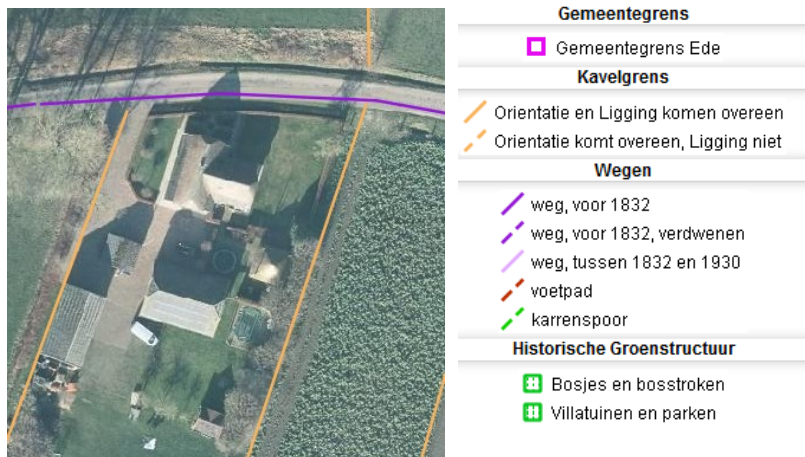
Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Op basis van vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de waarde Cultuurhistorische Landschapswaarde (dubbelbestemming).

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een oude kavelgrens (oranje lijn) en de Blaakweg, een weg van voor 1832 - aangegeven in het paars.



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

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied aan de Blaakweg 12 te Harskamp heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Deze bestemmingsplanwijziging betreft het omvormen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Bedrijf'. Ten aanzien van de historisch-ruimtelijke structuren geldt dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft. Deze structuren blijven gehandhaafd. De bebouwing die in het kader van de functiewisseling geamoveerd zal worden heeft geen cultuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

4.9.4.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In het plangebied is worden geen gebouwen gesloopt. Negatieve effecten zijn daarom niet te verwachten op beschermde soorten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9.4.2 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura2000 gebied wordt geen verstoring verwacht. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer afstand van Natura 2000 gebied Veluwe. Om significante stikstofdepositie-effecten in de (nieuwe) gebruiksfase uit te sluiten is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport 'Onderzoek stikstofdepositie AERIUS - Blaakweg 12 te Harskamp' met kenmerk 16-094 van 23 september 2021, opgesteld door Architectenbureau DBL. Uit dit onderzoek volgt dat de nieuwe gebruiksfase geen stikstofdepositie-effecten veroorzaakt van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar. Het plan veroorzaakt geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied. Een berekening met de nieuwe versie van AERIUS Calculator 2021 leidt niet tot een andere conclusie. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie en ingebruikname van het bedrijf.

4.9.4.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de wet natuurbescherming. Het onderdeel houtopstanden is dan ook niet van toepassing.

4.9.4.4 GNN en GO

Het plangebied is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland in Gelderland of de GroeneOntwikkelingszone hiervan. Aangezien het Gelders Natuur Netwerk geen externe werking kent, is verdere toetsing niet aan de orde.

4.9.4.5 Programma Biodiversiteit

Voor de ontwikkeling is een groene inpassing gemaakt waarbij het leefgebied van bijv. de steenuil wordt versterkt door het toevoegen van een houtwal bomen en hagen. Hiermee wordt de aanwezige biodiversiteit versterkt en behouden. Hiermee voldoet het plan aan de doelstellingen van het punten systeem natuurinclusief ontwerpen.

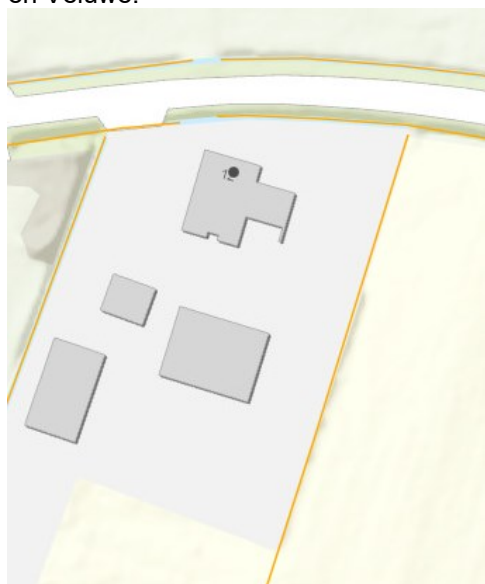
Conclusie

De wet natuurbescherming vormt geen belemmering

Water

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

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



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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

GROEN

Beleid/regelgeving

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. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop 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.

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.

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Japanse duizendknoop

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

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

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat op de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Plangebied

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

Conclusie

Vanuit groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Het verzoek voor de Kade 2 is geen bouwplan in het kader van 6.12 Wet ruimtelijke ordening gecombineerd met 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het verzoek voor de Blaakweg 12 is dit formeel wel. Voor de Blaakweg 12 betekent dit, dat formeel gezien hier een exploitatieplan voor opgesteld moet worden, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Voor de Kade 2 heeft de gemeente de vrijheid om te kiezen tussen het hanteren van de legesverordening of het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Met beide initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de werkelijke uren, welke noodzakelijk zijn voor het voeren van deze procedure in rekening worden gebracht. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan voor de Blaakweg 12 niet noodzakelijk.

5.2. Planschade

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

5.3. Conclusie

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

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

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

Bedrijf

Binnen de bestemming bedrijf zijn standaard bedrijven toegestaan de de milieucategorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst. Daarnaast is in dit voor dit specifieke bedrijf de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - machinebouwbedrijf opgenomen. Binnen deze bestemming mag daardoor een machinebouwbedrijf worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 300 m². Naast de bedrijfsmatige activiteit mag er gewoond worden binnen de bedrijfswoning en mag bij deze bedrijfswoning op basis van het bestemmingsplan 75 m² aan privé bijgebouwen worden gerealiseerd.

Wonen

Deze bestemming betreft een reguliere woonbestemming voor de locatie Kade 2. De regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012', aangevuld met de bepalingen uit de diverse parapluplannen die reeds op het plangebied van toepassing waren. Tot slot is een aanduiding opgenomen, waarmee tot 200 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden zijn verwoord in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Waarde ---- Archeologie

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

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend. In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduiding:

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

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

Algemene afwijkingsregels

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

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

6.4. Overgangs- en slotbepalingen**Overgangsbepalingen**

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:

Bestemmingsplan "De Klomp, Kade 2 en Harskamp, Blaakweg 12".

7. Vooroverleg en Zienswijzen

7.1. Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Door het opnemen van een nieuwe bedrijfsbestemming in het buitengebied is er een provinciaal belang bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan het functieveranderingsbeleid van de regio Food Valley en verdere afstemming daarom niet nodig is. Het bestemmingsplan raakt niet aan andere belangen van genoemde instanties.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk geweest om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Handhaving

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

8.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2. Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.