



ONTWERP Bestemmingsplan

“Partiële herziening 2022, 1^e ronde, Agrarisch Buitengebied 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013”

TOELICHTING

bestemmingsplan "Partiële herziening 2022, 1^e ronde,
Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013"

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Begrenzing van het plan	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Planmethodiek	6
3.	Sectorale wetgeving en beleid	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Actualiteiten beleid	7
3.2.1.	Programma Buitengebied	7
3.2.2.	Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016	7
3.2.3.	Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede	8
3.2.4.	Duurzaamheid	8
3.3.	Hoofdpijnen sectorale wetgeving	10
3.3.1.	Milieu	10
3.3.2.	Bodem	10
3.3.3.	Luchtkwaliteit	10
3.3.4.	Externe veiligheid	11
3.3.5.	Hoogspanning	11
3.3.6.	Geluidhinder	12
3.3.7.	Verkeer	12
3.3.8.	Archeologie	13
3.3.9.	Cultuurhistorie	13
3.3.10.	Ecologie	15
3.3.11.	Water	17
3.3.12.	Groen en bomen	18
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	20
4.1.	Meentdijk 5, Bennekom	21
4.2.	Goorsteeg 124, Ede	29
4.3.	Meikade 38, Ede	31
4.4.	Nieuwesteeg 1, Ede	43
4.5.	Peteweg 19, Ede	45
4.6.	Luntersekade 37, Ederveen	53
4.7.	Oudendijk 13, Ederveen	62
4.8.	Poelweg 16, Ederveen	68
4.9.	Rijksweg 38b, Ederveen	75
4.10.	Pijnenburgweg 8, Harskamp	86
4.11.	Goorsteeg 11 en 11a, Lunteren	93
4.12.	Hessenweg 150-152, Lunteren	103
4.13.	Klomperweg 143, Lunteren	109

4.14.	Koudhoornweg 11, Lunteren.....	111
4.15.	Ruitenbeekweg 33, Lunteren.....	117
4.16.	Schansweg 4, Lunteren	124
4.17.	Scharrenburgersteeg 29-29a, Lunteren	126
4.18.	Valkse Engweg 6B, Lunteren	132
4.19.	Maatweg 8, Otterlo.....	136
4.20.	Matenweg 13, Wekerom	140
4.21.	Otterloseweg 15, Wekerom	147
4.22.	Wekeromsedijk 3, Wekerom	149
5.	Economische uitvoerbaarheid	160
5.1	Exploitatieplan	160
5.2	Conclusie.....	160
6.	Juridische planbeschrijving.....	161
6.1	Inleiding	161
6.2	Bestemmingsplanregels	161
6.3	Algemene regels	162
6.4	Algemene wijzigingsbevoegdheid	164
6.5	Overgangs- en slotbepalingen	164
7.	Inspraak en vooroverleg.....	165
7.1	Vooroverleg	165
7.2	Zienswijzen.....	165
8.	Handhaving	166
8.1	Fasen.....	166
8.2	Handhavingsprocedure.....	166

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds de actualisering van de bestemmingsplannen 'Agrarisch Buitengebied Ede' in 2012 en 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' in 2013 worden jaarlijks twee gebundelde bestemmingsplanwijzigingen in procedure gebracht. Voorliggende planherziening is de eerste bundeling van plannen voor 2022.

1.2. Begrenzing van het plan

Het voorliggende ontwerp- bestemmingsplan 'Partiële herziening 2022 - 1e ronde, Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013' betreft de bundeling van verschillende initiatieven die de afgelopen periode zijn ingediend. Het gaat zowel om ondergeschikte juridisch-planologische wijzigingen als om ruimtelijke ontwikkelingen op perceelsniveau. Te denken valt aan vormveranderingen van bouwvlakken en functieveranderingen van voormalige agrarische percelen. Ook worden enkele omissies bij eerdere planwijzigingen hersteld.

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de volgende 22 percelen gewijzigd:

Meentdijk 5, Bennekom	Functiewisseling van agrarisch naar wonen.
Goorsteeg 124, Ede	Ambtshalve aanpassing: toevoegen bouwvlak recreatiewoning.
Meikade 38, Ede	Wijziging vorm bouwvlak.
Nieuwesteeg 1, Ede	Ambtshalve aanpassing (aanduiding 'bouwvlak').
Peteweg 19, Ede	Wijziging vorm bouwvlak.
Luntersekade 37, Ederveen	Realiseren totale oppervlakte van 200 m ² aan bijgebouwen.
Oudendijk 13, Ederveen	Wijziging vorm bouwvlak en legaliseren bijgebouwen.
Poelweg 16, Ederveen	Realiseren totale oppervlakte van 200 m ² aan bijgebouwen.
Rijksweg 38b, Ederveen	Ambtshalve aanpassing: toevoegen aanduiding 200 m ² oppervlakte bijgebouwen.
Pijnenburgweg 8, Harskamp	Functiewisseling van agrarisch naar bedrijfsbestemming.
Goorsteeg 11 en 11a, Lunteren	Functiewisseling van agrarisch naar wonen, met toevoegen woning.
Hessenweg 150/152, Lunteren	Bouwblok van Hessenweg 150 Lunteren verkleinen en toevoegen aan Hessenweg 152 i.v.m. eigendomssituatie schuur voor Hessenweg 150.
Klomperweg 143, Lunteren	Ambtshalve aanpassing agrarisch bouwvlak
Koudhoornweg 11, Lunteren	Bouwen van een bijgebouw (154,7 m ²) met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.
Ruitenbeekweg 33, Lunteren	Wijzigen en verplaatsen bouwvlak met behoud en bouw van een bijgebouw met een oppervlakte van 190 m ² t.b.v. kleinschalige bedrijfsactiviteiten.
Schansweg 4, Lunteren	Ambtshalve aanpassing (aanduiding 'bouwvlak' + 10.000 m ² bedrijfsbebouwing).
Scharrenburgersteeg 29-29a, Lunteren	Wijziging vorm bouwvlak en verplaatsen bouwvlak.
Valkse Engweg 6B, Lunteren	Tuinbestemming toevoegen aan bestaande woonbestemming.
Maatweg 8, Otterlo	Wijziging vorm bouwvlak en legaliseren bijgebouw.
Matenweg 13, Wekerom	Wijziging bouwvlak vorm ten behoeve van agrarisch bedrijf.
Otterloseweg 15, Wekerom	Ambtshalve toevoegen aanduiding 'motorherstelbedrijf'
Wekeromsedijk 3, Wekerom	Functiewisseling van agrarisch naar bedrijfsbestemming.

1.3. Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

3. Sectorale wetgeving en beleid

3.1. Inleiding

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

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

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

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

3.2. Actualiteiten beleid

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

3.2.1. PROGRAMMA BUITENGEBIED

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

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

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

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

3.2.2. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY 2016

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3. BELEIDSUITWERKING FUNCTIEWISSELINGSWONINGEN EDE

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

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

3.2.4. DUURZAAMHEID

Landelijk beleid

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

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

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

3.3. Hoofdpijnen sectorale wetgeving

3.3.1. MILIEU

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

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

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

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

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

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

3.3.2. BODEM

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

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

3.3.3. LUCHTKWALITEIT

In de Wet luchtkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn met name de concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) van belang. De concentratie van de overige vervuulende stoffen, zoals benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, blijft in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

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

3.3.4. EXTERNE VEILIGHEID

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

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

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

3.3.5. HOOGSPANNING

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn.

Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

3.3.6. GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) is een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï via zonering. De Wgh is daarom sterk verbonden met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op 1 juli 2012 zijn aanpassingen gedaan voor de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen door de systematiek van geluidproductieplafonds. Deze zijn ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer.

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

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

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

3.3.7. VERKEER

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

Parkeerbeleidsplan

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

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

Fietsbeleid

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

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

Zandwegen

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

Toename intensiteit

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

3.3.8. ARCHEOLOGIE

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

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

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

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

3.3.9. CULTUURHISTORIE

Rijksbeleid

Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Belangrijke nieuwe bepalingen in de Erfgoedwet zijn het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuuroederen 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

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.

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

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

Erfgoed Telt (2018)

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

Besluit Ruimtelijke Ordening (2012)

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland (2015)

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

Onder het thema Mooi Gelderland worden de volgende ambities voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley beschreven, die relevant zijn voor het beleidsveld cultuurhistorie:

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

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

Cultuur- en erfgoedbeleid (2017-2020)

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

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

Uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed (2021)

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

Gemeentelijk beleid

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

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

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

Erfgoedverordening Ede (2020)

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

3.3.10. ECOLOGIE

Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;

- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit

voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

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

Gemeentelijk beleid

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

3.3.11. WATER

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

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten een zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op maximaal 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

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

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

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

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

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

3.3.12. GROEN EN BOMEN

Bomen- en groenbeleid Ede

Bomen

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

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

Groen

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

naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

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

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Japanse duizendknoop

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

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

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

4. Onderbouwing op perceelsniveau

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

4.1. Meentdijk 5, Bennekom

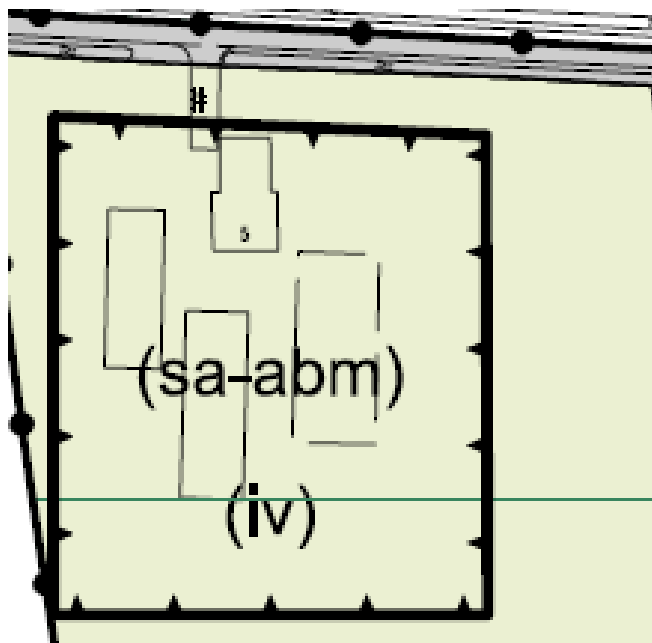
Huidige situatie

Het perceel Meentdijk 5 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Zuiderkade, circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Bennekom, sectie G, nr. 6.



luchtfoto van het perceel

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



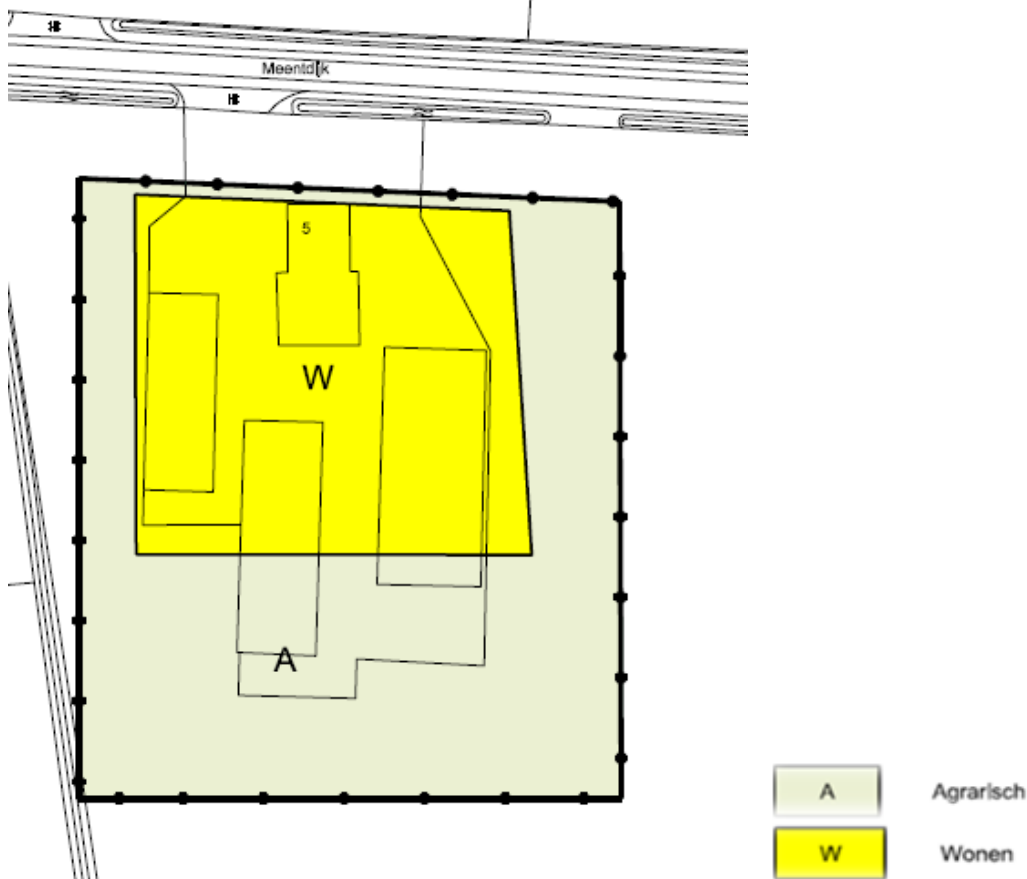
A	Agrarisch
(sa-abm)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot
	bouwtak

fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

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

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het nieuwe bouwvlak - één woning (maximale inhoud 660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Gemeentelijk Beleid

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied.

Het perceel is gelegen in het veenontginningslandschap. Uitgangspunt is dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk blijft gehandhaafd. De bestaande elzensingel langs de westelijke perceelsgrens wordt verterkt en aangevuld met 8 Zwarte Elzen (*Alnus Glutinosa*). Langs de weg wordt de historische groenstructuur teruggebracht door het aanplanten van 4 Zwarte Elzen (*Alnus Glutinosa*). Verder bestaat de landschappelijke inpassing uit het verwijderen van overbodige verharding, de aanplant van hagen (*Fagus sylvatica*) rondom de woning, de aanplant van een drietal fruitbomen en vier Zomereiken (*Quercus robur*) op de achtererfgrens.



landschappelijke inpassing Meentdijk 5 in Bennekom

LEGENDA

	bestaande beplanting		bestaande bebouwing
	nieuwe beplanting		te slopen bebouwing
	haag (beuk, haagbeuk)		

OVERZICHT BEPLANTING

Lat. naam	Ned. naam	hoeveelheid	plantmaat	plantverband
1.) versterken bestaande groenstructuur langs perceelsgrens (west)				
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els	8 stuks	12-14	ca. 7 mtr. h.o.h.
2.) fruitbomen langs de oprit				
<i>Cydonia oblonga</i>	kweeper	1 stuks	12-14	ca. 6 mtr. h.o.h.
<i>Prunus domestica</i>	pruimenboom	1 stuks	12-14	ca. 6 mtr. h.o.h.
<i>Malus domestica</i>	appelboom	1 stuks	12-14	ca. 6 mtr. h.o.h.
3.) terugbrengen historisch groenelement langs de weg				
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els	4 stuks	12-14	ca. 14 mtr. h.o.h.
4.) aan te planten eiken langs perceelsgrens (oost en zuid)				
<i>Quercus robur</i>	Zomereik	4 stuks	10-12	willekeurig
5.) haag aan straatzijde en perceelsgrens				
<i>Fagus sylvatica</i>	beukenhaag	ca. 150m ² x 5 = 750 st.	60-80	5 st. /m ²

Op deze wijze is het erf op verantwoorde wijze in het omliggende landschap ingepast. De toekomstige inrichting van het nieuwe erf is weergegeven op bovenstaande tekening. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd, evenals de duurzame instandhouding ervan.

Ecologie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de verandering van het bouwvlak. Met het aangeleverde inrichtingsplan wordt ook voldaan aan het beleid van het programma biodiversiteit

Milieuzonering

Dit plan ziet op een functiewisseling van “Agrarisch” naar “Wonen” aan de Meentdijk 5 in Bennekom. Alle bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden en krijgt een reguliere woonbestemming. Daarnaast is sprake van een bijgebouw van maximaal 75 m².

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Meentdijk 5 in Bennekom ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen (agrarische) bedrijven, woningen en intensieve veehouderijen.



Voldoende goed woon- en leefklimaat

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

Geur

Met dit plan krijgt een bestaande bedrijfswoning een reguliere woonbestemming. Dit betekent dat geen sprake is van een nieuwe geurgevoelig object. De woning valt onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (art. 3 lid 2 sub b van de Wgv). De afstand van de dichtstbijzijnde agrarische bestemming tot de gevel van de woning is hetzelfde als in de huidige situatie en is meer dan 200 meter.

Door de voldoende ruime afstand tot omliggende agrarische bestemmingen, vormt het aspect geur geen belemmering voor dit plan.

Geluid

In de directe omgeving van de Meentdijk 5 ligt een loonwerkbedrijf. Dit bedrijf kent een milieucategorie van 3.1. Op grond van de VNG Milieuzonering en bedrijven (nieuwe stijl) kent dit bedrijf een richtafstand van 50 meter afstand tot gevoelige bestemmingen in een rustige woonwijk en 30 meter afstand tot gevoelige bestemmingen in een gemengd gebied. Agrarische bestemmingen, bedrijven en woningen zijn hier in elkaars nabijheid gesitueerd. Daarom is hier sprake van een gemengd gebied.

Het loonwerkbedrijf aan de overzijde van de weg ligt op ongeveer 36 meter tot de woning aan de Meentdijk 5 Bennekom. De afstand van 30 meter wordt gehaald. Door voldoende afstand tot omliggende bedrijven, vormt het aspect geluid geen belemmering voor dit plan.

Geen belemmeringen omliggende bedrijven

Door deze planwijziging mogen geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende bedrijven. In de directe omgeving van de planlocatie ligt een loonwerkbedrijf. De woning aan de Meentdijk 5 Bennekom ligt op meer dan 30 meter afstand tot dit bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter tussen een bedrijf met milieucategorie 3.1 en een woning. Voor dit bedrijf ontstaan met dit plan geen extra belemmeringen. Agrarische bedrijven liggen op ruim 200 meter afstand tot de planlocatie.

Conclusie

Aan de Meentdijk 5 in Bennekom is het mogelijk de bestemming te wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen”. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en door de afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven, ontstaan voor deze bedrijven, geen extra belemmeringen door deze planherziening.

Bodem

Op onderhavige planlocatie is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat het erf door het (voormalig) agrarisch gebruik verdacht is voor bodemverontreinigingen. Op agrarische erven worden vaker bodemverontreinigingen aangetroffen door gebruik van brandstoffen en smeermiddelen, toepassingen van asbest in de bebouwing waarbij asbest in de bodem terecht is gekomen, verbrandingsresten of koolresten in de bodem, of de toepassing van bodemverdachte materialen bij verhardingen, ophogingen of dempingen. Ook kan bij de inspoelzones van asbestdaken, zonder dakgoten of onderliggende verhardingen, sprake zijn van bodemverontreinigingen aan asbest, door verwerking en uitspoeling van asbestvezels. Uit de aanvraag blijkt dat geen nieuwbouw zal plaatsvinden van een bodemgevoelig object dus geen omgevingsvergunning wordt aangevraagd in het kader waarvan een bodemonderzoek nodig is.

Er is sprake van een mogelijke inspoelzone voor asbest van het nog aanwezige asbestdak van het westelijke bijgebouw. Voorafgaande aan grondwerk bij sloop of herinrichting dient de bodem van deze inspoelzone te worden onderzocht. De overige terreindelen zijn niet specifiek verdacht op bodemverontreinigingen maar vanwege het gebruik als agrarisch erf geldt hier een algemene verdenking. Waarschijnlijk gaat ook hier bij sloop en herinrichting nog grondwerk plaatsvinden. Het advies is om ook deze terreindelen verkennend te onderzoeken in het kader van deze bestemmingwijziging om aan te tonen dat geen sterke verontreinigingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het is nodig om voorafgaande aan grond- of graafwerkzaamheden in het kader van de herinrichting op deze locatie bodemonderzoek uit te voeren en zonodig passende maatregelen ten aanzien van de bodem treffen. Omdat het daarmee samenhangende (financieel) risico beperkt wordt geacht, vormt dit geen belemmering voor de haalbaarheid van deze bestemmingswijziging.

Geluidhinder

Voor de gevraagde functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming worden geen nieuwe wegen aangelegd, geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is om die reden niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit:

De gevraagde functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming zorgt niet voor een toename van het aantal woningen en/of activiteiten die de luchtkwaliteit ter plaatse aan kunnen tasten.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

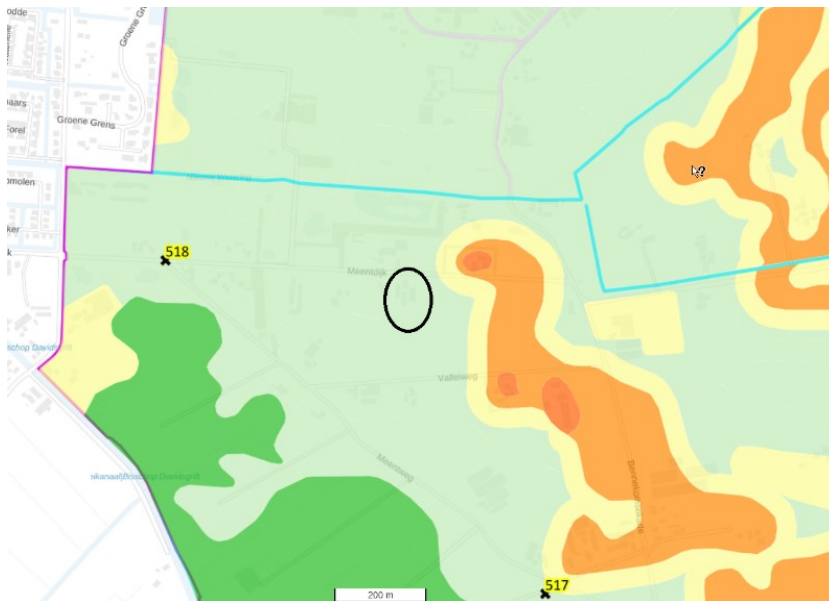
Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse naar verwachting eerder afnemen dan toenemen; er zal in ieder geval geen zwaar landbouwverkeer meer van en naar deze locatie gaan. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het betreffende plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), kaartbijlage archeologie (2013)².



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

De lichtgroene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op deze kaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

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

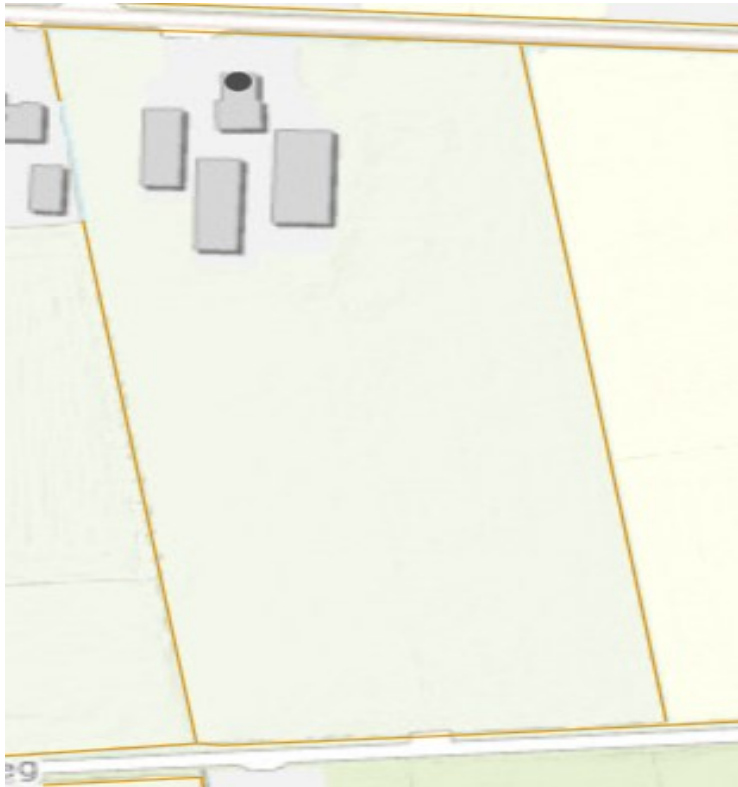
Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot de sloop van een deel van bestaande bebouwing. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Het realiseren van deze bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Water

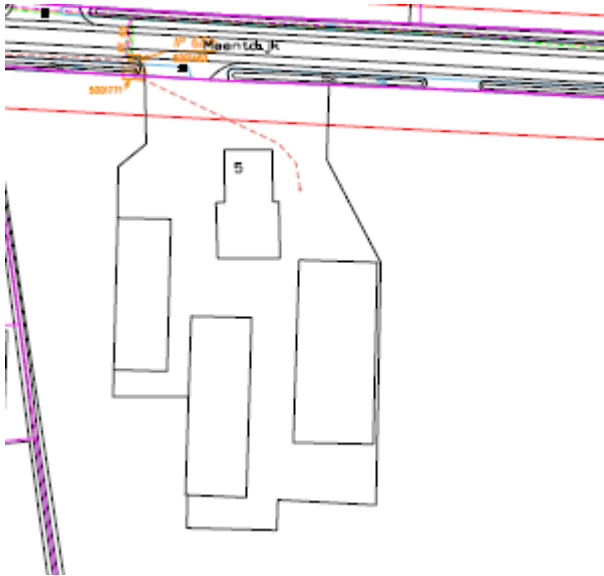
Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. De locatie ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoezone. Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



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

Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Deze planwijziging heeft geen gevolgen voor de bestaande C-watergangen.

Aan de noordzijde langs de toegangsweg op het perceel ligt gemeentelijke drukriolering. Hiervoor gelden beperkingen voor het gebruik van de strook. De zone met gemeentelijke drukriolering vormt geen belemmering voor het gewenste bouwvlak.



Ligging gemeentelijke drukriolering op grens gemeentelijk en particulier perceel

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

Conclusie

De geldende waterregelgeving vormt geen belemmering voor deze planherziening.

4.2. Goorsteeg 124, Ede

Huidige situatie

Het perceel Goorsteeg 124 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Heidehoek op circa 2 kilometer ten zuidoosten van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A, nummers 1948 en 1951.



luchtfoto van de planlocatie

In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe Ede 2013' heeft het perceel de bestemming 'Bos', met de specifieke dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'.



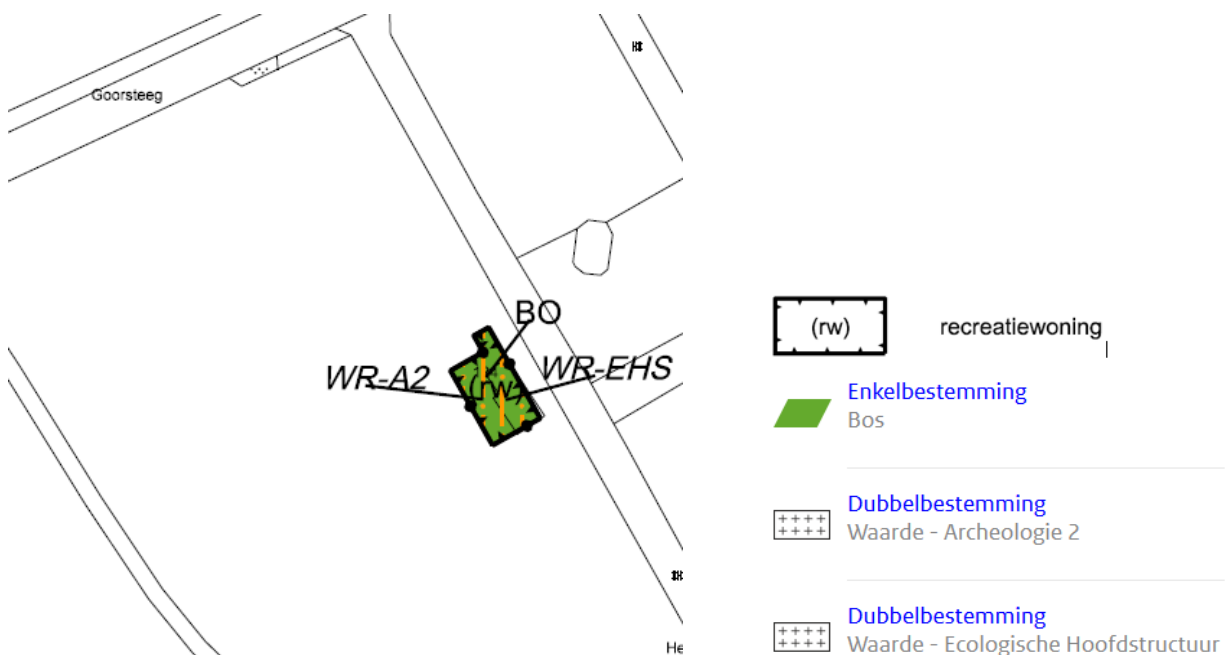
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

-  Enkelbestemming
Bos
-  Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2
-  Dubbelbestemming
Waarde - Ecologische Hoofdstructuur
-  Enkelbestemming
Wonen
-  Enkelbestemming
Agrarisch
-  Enkelbestemming
Verkeer

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het herstel van een planologische omissie. In 2001 is een bouwvergunning verleend voor het vervangen van een vakantiehuisje door een chalet (kenmerk 20010856) nabij Goorsteeg 124. Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan in 2013 is verzuimd om hiervoor een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' op de plankaart op te nemen. Recent is een omgevingsvergunning (kenmerk 2021W2558) verleend voor het renoveren van deze recreatiewoning.

Met onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt deze vergunning op de juiste wijze planologisch verwerkt: er wordt een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' inclusief bouwvlak aan de verbeelding toegevoegd. Hier is één recreatiewoning toegestaan van maximaal 75 m² met een maximale bouw- en goothoogte van 6 meter, respectievelijk 3 meter. Vrijstaande bijgebouwen bij deze vakantiewoning zijn uitgesloten. Voor het overige behoudt het perceel de huidige bestemming 'Bos', inclusief de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze wijziging is globaal getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Aangezien er feitelijk niets verandert en enkel een reeds lang bestaande (en vergunde) situatie in het bestemmingsplan wordt verwerkt zijn er vanuit deze aandachtsgebieden geen specifieke belemmeringen naar voren gekomen.

4.3. Meikade 38, Ede

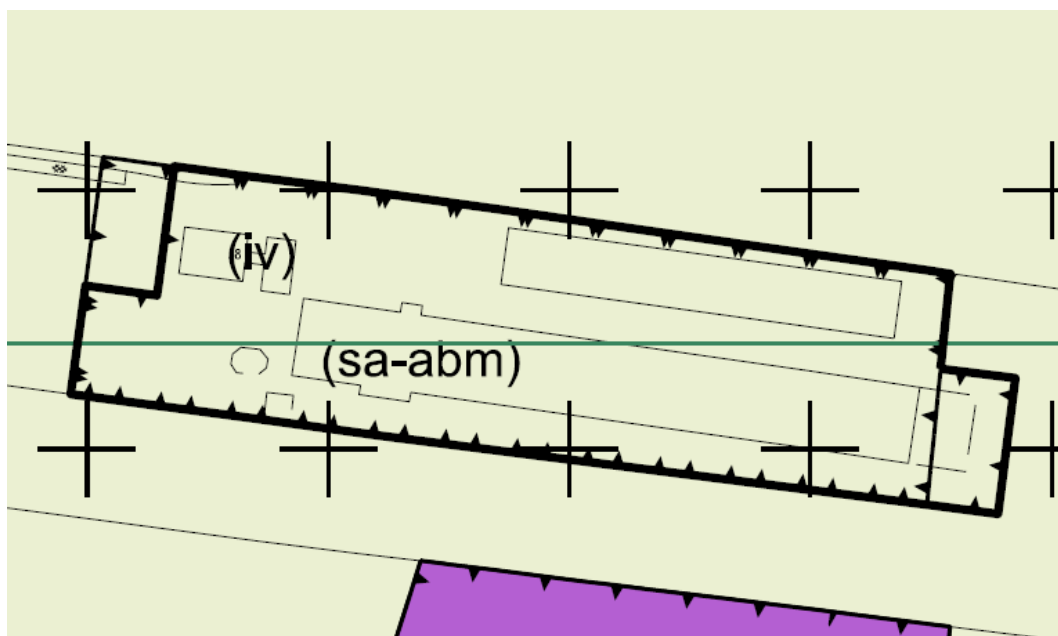
Huidige situatie

Het perceel Meikade 38 Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie H, nummers 3758 en 3759.



luchtfoto van het betreffende perceel, rood omlijnd

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'Agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij' daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Natuur en Ecologie'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

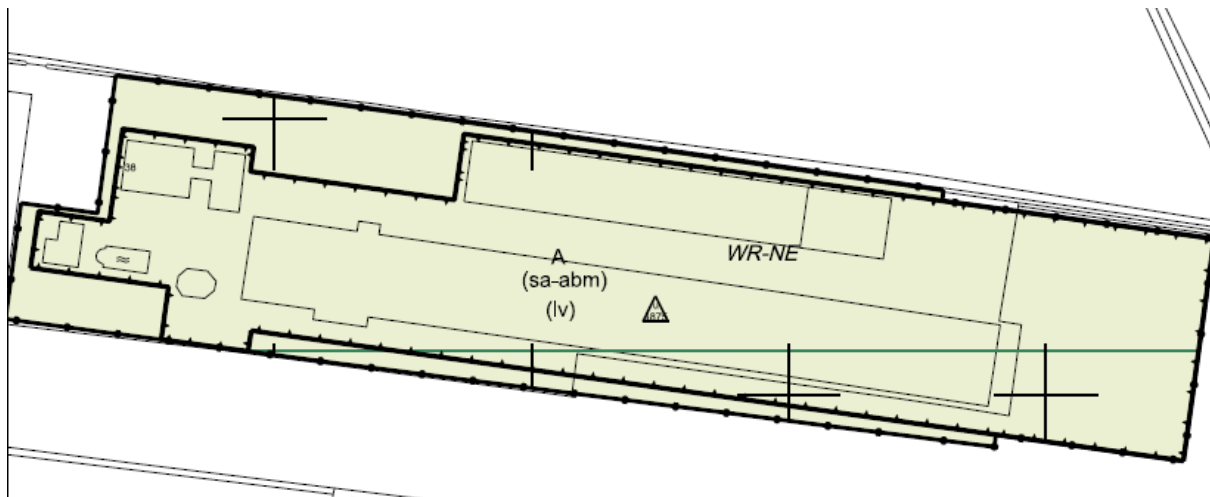


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Aan de Meikade 38 Ede is een agrarisch bedrijf gevestigd dat op dit moment bestaat uit twee grote opstallen en nog een aantal kleine bijgebouwen. Het bedrijf wil uitbreiden door twee stallen voor vleeskalveren aan de oostzijde van het perceel te realiseren. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden. Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het bouwvlak en een uitbreiding van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel.

Na deze bestemmingsplanwijziging behoudt het bouwvlak een oppervlakte van 8.803 m². Daarbinnen mag in het totaal maximaal 4.875 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, met daarbij een bedrijfswoning (660 m³) en in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening Gelderland bevat voor dit plan geen relevante bepalingen.

Gemeentelijk Beleid

In artikel 3.8.3 van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden en het bebouwd oppervlak kan worden vergroot:

3.8.3 Groter bouwvlak en bebouwd oppervlak

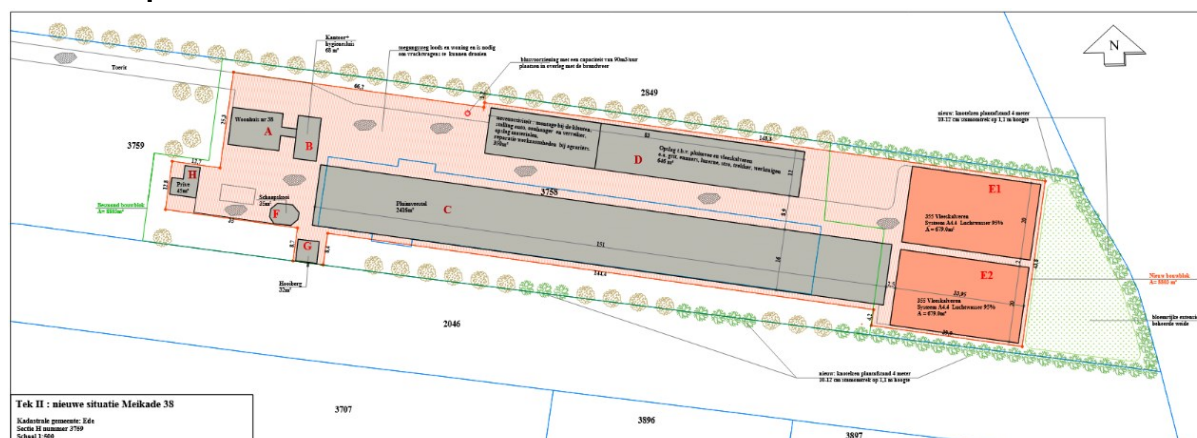
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van het bouwvlak en het bebouwd oppervlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’ is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,5 ha ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot’, waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 12.000 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 0,65 ha ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot’, waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 4.875 m²;

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

De gewenste uitbreiding van het bedrijf voldoet op grond van artikel 3.8.3. sub b van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' aan de voorwaarden. Met een gedetailleerd bedrijfsplan is aannemelijk gemaakt dat dit noodzakelijk is voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Schaalvergroting binnen de sector is een gangbare ontwikkeling om ook op langere termijn een goede concurrentiepositie te kunnen behouden en om de noodzakelijke emissiebeperkende maatregelen op verantwoorde wijze te kunnen financieren. Het bedrijf wordt conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede in het omringende landschap ingepast. De gevraagde planwijziging levert geen onevenredige nadelige gevolgen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.

Landschap



landschappelijke inpassing Meikade 38 in Ede

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het aanvullen en verlengen van de rij knotbomen aan de oostzijde van het bouwvlak bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Milieu

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag of na de uitbreiding van het bedrijf ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen nog een voldoende goed woon- en leefklimaat is te garanderen. Uitgangspunt voor deze toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig, maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

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

Voor de feitelijke realisatie van het plan is een omgevingsvergunning 'voor het veranderen van een inrichting' vereist. Daarbij zullen er in het kader van het regionale Interimbeleid luchtkwaliteit mogelijk ook extra maatregelen worden gevraagd voor fijnstofreductie. Volgens de huidige inzichten lijken er haalbare mogelijkheden voor meer reductie in de bestaande pluimveestal.

Beoordeling geur

Binnen het nieuwe bouwvlak wordt een nieuwe geurbron opgericht. Daarom is getoetst of deze ontwikkeling aan de geurwetgeving kan voldoen en ook wat, los van sec de wettelijke grenswaarden, de invloed van het plan is op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen zoals die in of op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. De Wgv maakt het mogelijk om bij verordening af te wijken van de wettelijke geurnormen. De gemeente Ede heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Op 1 december 2011 is de Verordening geurhinder en veehouderij in werking getreden, waarbij voor een aantal aangegeven delen van het grondgebied van Ede andere normen dan de wettelijke zijn vastgesteld. Het plan is getoetst aan de normen die zijn vastgesteld in deze verordening, voor zover deze normen van toepassing zijn in of rond het plangebied. In dit geval ligt het plangebied buiten de bebouwde kom. Volgens de geurverordening geldt een voorgrondnorm van 14 ouE/m³. De woonwijk Kernhem ligt op zo'n 1 kilometer afstand. Voor deze wijk is in de geurverordening een norm van 5 ouE/m³ opgenomen.

Brongegevens vergund

In onderstaande tabel zijn de stalgegevens opgenomen zoals vergund in 2017W0201. Stal C is voorzien van het stalsysteem E2.5.6. Dit is een koloniehuisvestingsysteem met mestbandbeluchting, dit betekent dat er sprake is van een kooisysteem waarvoor de standaardventilatiernorm van 2,1 m³/dier/uur geldt. De lucht van stal C verlaat de stal grotendeels via de droogtunnel (2m³/dier/uur is 95,2%). De overige ventilatie (4,8%) vindt plaats via de warmtewisselaar welke de uitgaande lucht naar buiten blaast via de dakventilator. In deze verhouding zijn de dieren (65 en hun geurfactor verdeeld over de twee emissiepunten.

Bron	X	Y	Ep- hoogte	Geb. hoogte	Ep Ø	Uittr. Snelh.	Geur
Stal C Dakventilator	170254	452193	10	6,4	0,9	0,14	1.138
Stal C Droogtunnel	170384	452180	10	6,4	1	1,05	22.767
Stal D	170320	452211	6	4,8	0,5	4,00	11.926

Brongegevens aanvraag

Volgens de aangedragen gegevens wordt er voor stal E1 en E2 één luchtwasser geplaatst die de lucht uit beide stallen wast. Voor de overige kenmerken is er ook uitgegaan van de aangedragen gegevens. De resultaten van de geurbelastingberekening wijzigen wanneer bronkenmerken wijzigen.

Bron	X	Y	Ep- hoogte	Geb. hoogte	Ep Ø	Uittr. Snelh.	Geur
Stal C Dakventilator	170254	452193	10	6,4	0,9	0,14	1.138
Stal C Droogtunnel	170384	452180	10	6,4	1	1,05	22.767
Stal E1/E2 Luchtwasser	170418	452183	9,5	4,0	1	5,5*	17.679

*5,5 m/s is een hoge uitreesnelheid voor een luchtwasser. Voor 710 vleeskalveren (90 m³/uur/dier ventilatienorm) zou dat betekenen dat het emissieoppervlak van de luchtwasseropening 3,2 m² is.

Droogtunnel

Los van de geuremissie van het dierenverblijf, moet ook de geur afkomstig uit de droogtunnel zelf beoordeeld worden. De geur afkomstig van de droogtunnel is niet verwerkt in de emissiefactor van het huisvestingssysteem. Uit onderzoek blijkt dat naast de toename van ammoniakemissie en de reductie van fijnstofemissie ook geuremissie toeneemt (De Buissonjé et al., 2013). Deze geuremissie is niet toegekend aan de RAV E6.4.1. Wel kan uit bestaand onderzoek een emissiefactor voor de droogtunnel worden opgemaakt. Hiervoor is het van belang dat er sprake is van mestbandbeluchting (voordroging) en kooihuisvesting.

Uit eerder onderzoek wordt voor de droogtunnel verschillende uiteenlopende emissiefactoren berekend door de verschillen in stalsystemen en het wel of niet vooraf drogen van de mest (Winkel et al., 2011). Er is geen onderzoek voorhanden waarin de geuremissie is bepaald bij 2 tot 4 stallen met voordroging en een bandendroger/platendroger conform het meetprotocol om opgenomen te kunnen worden in de RAV. Wanneer wordt aangenomen dat het aanwezig zijn van voordroging geen wezenlijk effect heeft op de geuremissie uit de droogtunnel, dan kunnen de verschillende meetseries worden gebruikt om een geuremissie voor droogtunnels af te leiden. Dit gemiddelde van deze meetseries bedraagt 0,20 ouE/s/dier (Winkel et al., 2014)

Voor de geurfactor van de droogtunnel op dit bedrijf is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de geurfactor die gemeten is op een bedrijf dat het meest overeenkomt (Winkel, 2014). Bij dit bedrijf met E 6.4.1, kooisysteem en voordroging is een geuremissie van 0,14 ouE/s/dier vastgesteld (Winkel et al., 2011). Voor 68.300 legkippen in stal C betekent dat een extra emissie afkomstig van de droogtunnel van 9.562 ouE/s. Afwijken van deze schatting is enkel mogelijk door een aanvullend geuronderzoek op het eigen bedrijf.³

³ Bronverwijzingen

De Buissonjé, F. E., Melse, R. W., Losada, J. M., & Verdoes, N. (2013). *Inventarisatie emissies en geluidsoverlast van mestbewerkingsinstallaties en eventuele maatregelen* (No. 703). Wageningen UR Livestock Research.

Winkel, A., Mosquera, J., Ellen, H. H., Hol, J. M. G., Nijeboer, G. M., Ogink, N. W. M., & Aarnink, A. J. A. (2011). *Fijnstofemissie uit stallen: leghennen in stallen met een droogtunnel= Dust emission from animal houses: layer hens in houses with a tunnel drying system* (No. 280). Wageningen UR Livestock Research.

Winkel, A., Ellen, H. H., & Ogink, N. W. M. (2014). *Mogelijkheden voor het vaststellen van emissies van leghennenstallen met een nageschakeld mestdroogsysteem= Possibilities for determining emissions of laying hen houses connected to a manure drying system* (No. 803). Wageningen UR Livestock Research.

Voorgrondbelasting geur (+ toegerekende emissie van de droogtunnel)

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal C (dakventi)	170 254	452 193	10,0	0,9	0,14	1 138	6,4
2	Stal C (droogtunnel)	170 384	452 180	10,0	1,0	1,05	32 329	6,4
3	Stal E	170 418	452 183	9,5	1,0	5,50	17 679	4,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
4	Schampsteeg 4	170 469	452 003	14,0	8,2
5	Schampsteeg 6	170 526	451 989	14,0	7,2
6	Schampsteeg 8	170 673	451 972	14,0	4,8
7	Meikade 36	170 084	452 191	14,0	5,6
8	Meikade 57	170 021	452 081	14,0	4,7
9	Schampsteeg 1	170 277	452 081	14,0	11,3
10	Schampsteeg1werkpl	170 288	452 110	14,0	13,9
11	Schampsteeg 1a	170 304	452 067	14,0	10,6
12	Schampsteeg1awerk	170 329	452 113	14,0	14,4
13	HoekSchuurZon	170 313	452 112	14,0	14,6
14	SchuurZonnepaneel	170 328	452 100	14,0	13,1
15	Doesburgerdijk 25	170 956	451 731	5,0	1,8
16	Kernhem West	170 992	451 644	5,0	1,6

V-stacks vergunning 2020, beoogde situatie

Achtergrondbelasting geur

De achtergrondbelasting is berekend met behulp van het verspreidingsmodel V-stacks gebied. Er is een berekening gemaakt van de vergunde- en de beoogde situatie. De extra geuremissie van de droogtunnel is meegenomen in deze berekeningen. De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven.

Gevoelig object	Streef-waarde	Vergund	Leefklimaat vergund	Beoogd	Leefklimaat beoogd
Schampsteeg 4	28	21,0	Tamelijk slecht	20,6	Tamelijk slecht
Schampsteeg 6	28	19,0	Matig	18,6	Matig
Schampsteeg 8	28	17,9	Matig	17,7	Matig
Meikade 36	28	18,1	Matig	17,9	Matig
Meikade 57	28	17,2	Matig	16,9	Matig
Schampsteeg 1	28	20,9	Tamelijk slecht	20,9	Tamelijk slecht
Schampsteeg 1 werkpl	28	23,9	Tamelijk slecht	23,6	Tamelijk slecht
Schampsteeg 1a	28	22,8	Tamelijk slecht	22,0	Tamelijk slecht
Schampsteeg 1a werkpl	28	24,0	Tamelijk slecht	24,6	Tamelijk slecht
Hoek schuur zon	28	23,1	Tamelijk slecht	24,5	Tamelijk slecht
Schuur Zonnepaneel	28	24,5	Tamelijk slecht	24,4	Tamelijk slecht
Doesburgerdijk 25	6 (10)	14,5	Matig	14,3	Matig
Kernhem West	6 (10)	13,8	Matig	13,6	Matig

De geurverordening van de gemeente Ede geeft geen streefwaarden voor de achtergrondbelasting. Als wordt aangesloten bij de wettelijke norm geldt er voor concentratiegebieden buiten de bebouwde kom een streefwaarde van 28 ouE/m³ en binnen de bebouwde kom 6 ouE/m³. De geurverordening van de gemeente Ede geeft wel een streefwaarde voor de voorgrondbelasting van het gebied Ede-Kernhem. Deze streefwaarde is 5 ouE/m³. Wanneer als streefwaarde wordt aangesloten bij tweemaal de voorgrond belasting kan voor dit gebied worden uitgegaan van de streefwaarde 10 ouE/m³.

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
OuE/m³	%	
1 – 3	< 5	Zeer goed
4 – 8	5 – 10	Goed
9 – 13	10 – 15	Redelijk goed
14 – 20	15 – 20	Matig
21 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
29 – 38	25 – 30	Slecht
39 – 50	30 – 35	Zeer slecht
51 – 65	35 – 40	Extreem slecht

tabel: relatie geurbelasting – geurhinder - leefklimaat

De achtergrondbelasting op de Doesburgerdijk 25 en het noordelijke gedeelte van Kernhem West (wordt op dit moment gerealiseerd) is te hoog. De streefwaarde wordt zowel in de vergunde als in de beoogde situatie overschreden. De beoogde situatie heeft een gering effect op de achtergrondbelasting. Deze neemt licht af. Op de werkplaats aan de Schampsteeg 1a en op de 'hoek schuur met zonnepanelen' neemt de achtergrondbelasting toe maar deze blijft onder de streefwaarde. Op de overige locaties neemt de achtergrondbelasting af of blijft gelijk.

Conclusie

De achtergrondbelasting neemt op alle geurgevoelige objecten licht af in de beoogde situatie. Het uitbreiden van het bouwvlak voor de bouw van twee nieuwe kalverstallen met een luchtwasser heeft geen negatief effect op het woon- en leefklimaat.

De gebruikte bronkenmerken voor de nieuw te realiseren luchtwasser hebben een grote invloed op de uitkomst van de berekening van de achtergrondbelasting. Wanneer de vergunningaanvraag wordt beoordeeld, zal opnieuw gekeken worden naar de haalbaarheid. Door de overschrijding van de streefwaarde op de Doesburgerdijk 25 en de wijk Kernhem kan bij een toenemende achtergrondbelasting negatieve invloed op het milieu niet worden uitgesloten.

Luchtkwaliteit

Veehouderijen kunnen invloed hebben op de luchtkwaliteit met name door de uitstoot van fijn stof. Dit speelt vooral in de pluimvee- en in mindere mate in de varkenshouderij. In dit geval gaat het om de uitbreiding van een intensieve pluimveehouderij met een vleeskalverentak. De berekende fijn stof uitstoot neemt enigszins toe, maar in absolute zin is deze toename nihil. De toename valt daarmee binnen de drempel van 'Niet IN Betekenende Mate' (in casu: 3% van de toegestane concentratie).

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: fijnstofberekening

Berekend op: 2020/05/26 12:07:20

Project: Meikade 38

RD X coördinaat: 169 866

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 12

RD Y coördinaat: 451 683

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 12

Berekende ruwheid: 0.123

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2020

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory:

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Schampsteeg 1a	170 304	452 067	20.31	7.7
Schampsteeg 36	170 083	452 191	19.95	7.7

De berekende fijnstofconcentratie op de omliggende meest belaste woningen is daarbij relatief laag (zie onderstaande concentratieberekening op Schampsteeg 1a en 36). De concentratie op deze woningen is berekend op een waarde rond de 20 microgram/m³. Dit is de helft van de wettelijk toegestane grenswaarde van 40 microgram/m³ en gelijk aan de door de WHO aanbevolen streefwaarde.

Bodem

Het betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik. Wel zal bij de nieuwbouw grondverzet plaatsvinden. Afhankelijk van de verblijfsduur van personen kan bij nieuwbouw in principe bodemonderzoek nodig zijn. De nieuwbouwlocaties zijn historisch niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Voor deze wijziging hoeft daarom geen bodemonderzoek plaats te vinden conform de vrijstellingsregeling. Bij de beoordeling van de vereiste omgevingsvergunning zal bodemsituatie voor het voorgenomen gebruik opnieuw worden beoordeeld door de omgevingsdienst.

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.

Geluidhinder

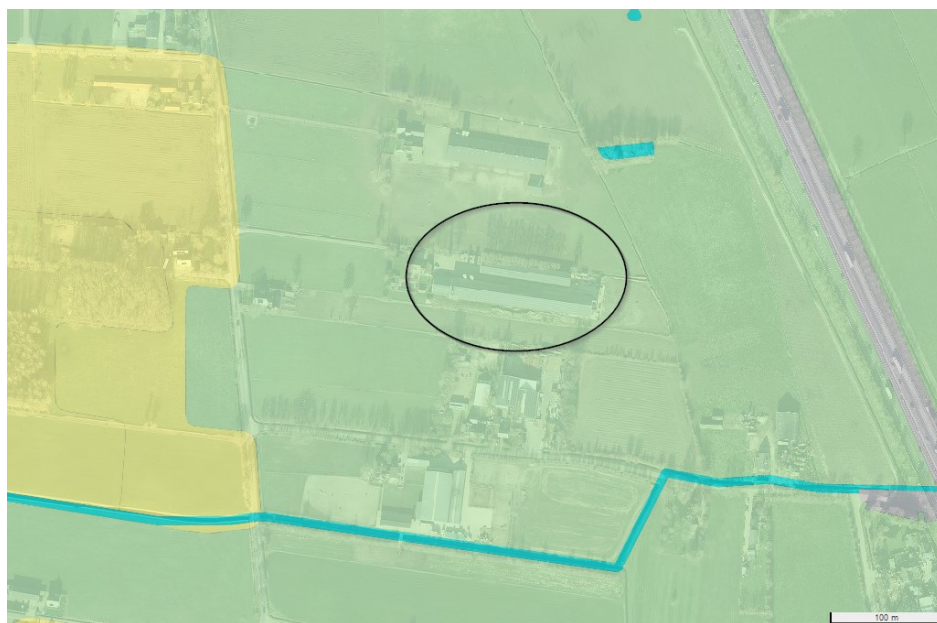
Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Het plan is verkeerskundig akkoord. Het aantal vervoersbewegingen extra op de Meikade blijft zeer beperkt en parkeren kan voldoende op eigen terrein opgelost worden.

Archeologie

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



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

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

Conclusie

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

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

Cultuurhistorie

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

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



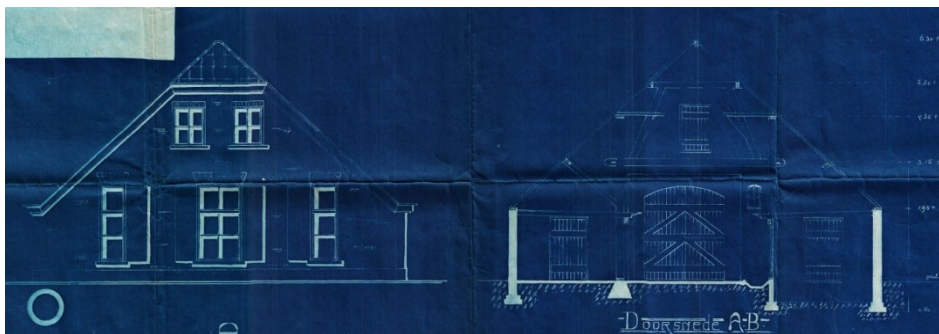
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in een onregelmatig verkaveld broeklandschap ten noordwesten van Ede. De gronden in de omgeving van het plangebied waren voor het begin van de 19de eeuw al ontgonnen en grotendeels onbebouwd. De Meikade was aangelegd om het water uit het westelijk gelegen veengebied tegen te houden. Vanouds waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als weiland. In 1912 werd een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een boerderij. Dit pand is nog aanwezig, echter werd in de loop der tijd op details ingrijpend gewijzigd. Na de Tweede Wereldoorlog werden diverse schuren voor pluimvee en kalveren op het erf gebouwd.



bouwtekening van de boerderij Meikade 38 Ede uit 1912 (bron: Bouwarchief Ede, identificatienummer 19121107).

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de historische kavelgrenzen (oranje lijnen) met begeleidende groenstructuren (groene bolletjeslijnen) aan de noord- en zuidzijde van het perceel.



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de CHW Ede is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen tot uitbreiding van het bouwvlak geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. De historische kavelgrenzen aan de noord- en zuidzijde blijven gehandhaafd, waardoor historische kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Daar waar de nieuwe stal gebouwd wordt is een braakliggend terrein aanwezig. Met de nieuwbouw worden daarom geen beschermde functies van flora en fauna uit de Wet natuurbescherming aangetast.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Externe effecten zoals licht, geluid en trilling zijn gezien de aard van de ingreep en de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten.

Stikstof

De effecten van stikstof zijn berekend met behulp van acrius-calculator. Hiervoor is een verschilberekening uitgevoerd. Uit de acrius-berekening is gebleken dat er per saldo geen sprake is van een hogere depositie van stikstof dan hetgeen vergund is. De toename van 0,01 mol/ha/jaar die volgt uit de berekening is toe te schrijven aan een randeffect.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die onderdeel vormen van een beschermde houtopstand.

GNN en GO

Er zijn geen effecten te verwachten op het GNN. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Ten aanzien van het behoud en het versterken van de biodiversiteit blijven de bestaande bomen behouden. Aanvullend hierop wordt de bestaande bomenrij aangevuld met nieuwe bomen. Verder wordt de weide extensief beheerd waarmee er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

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

Water

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

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

De watergangen vormen geen belemmering voor de bouw van de nieuwe stallen.



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

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rond het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan met circa 0,15 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.4. Nieuwesteeg 1, Ede

Huidige situatie

Het perceel Nieuwesteeg 1 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Krommesteeg op circa 1 kilometer ten noordwesten van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie H, nummer 1496.



luchtfoto van de planlocatie

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch (middelgroot bedrijf, intensieve veehouderij)'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

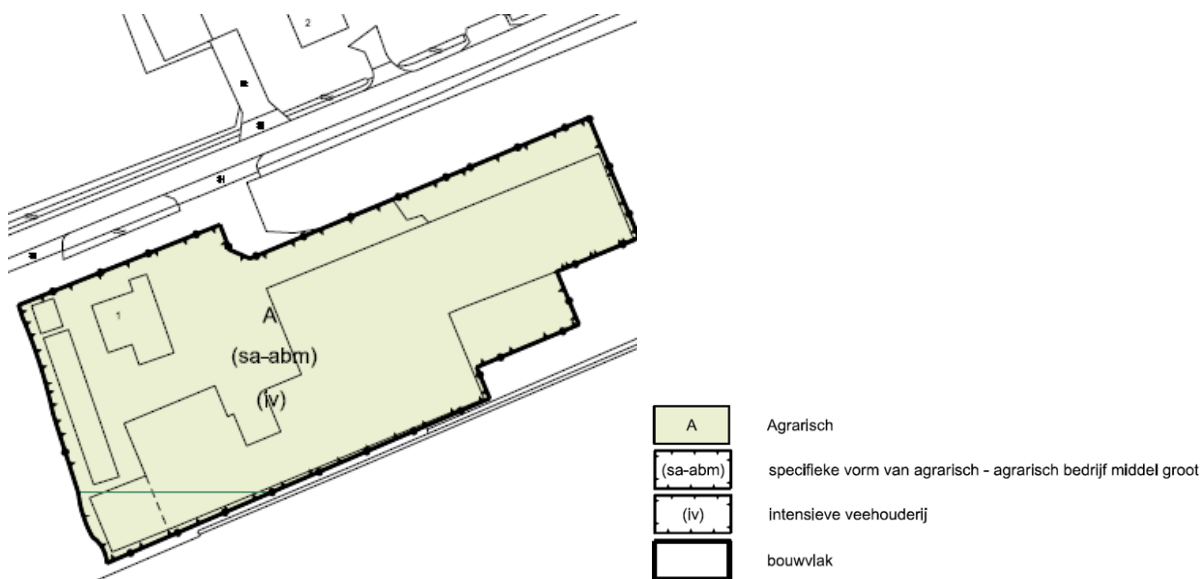


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het herstel van een planologische omissie. In 2016 is via een projectafwijkingbesluit vergunning (kenmerk 2015W2027) verleend voor een uitbreiding van de stalruimte bij het bedrijf. Zoals te doen gebruikelijk wordt zo'n projectafwijkingbesluit, nadat het onherroepelijk is geworden, ambtshalve opgenomen in het bestemmingsplan. Dat is in 2017 gebeurd in het bestemmingsplan "partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde". Daarbij is abusievelijk het bouwvlak niet op de juiste wijze op de verbeelding verwerkt.

Met onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt deze verschrijving hersteld. Voor het overige behoudt het perceel de huidige bestemming 'Agrarisch (middelgroot bedrijf) (intensieve veehouderij)'. Er verandert niets aan de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen het aangepaste bouwvlak is 2500 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (max. 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze wijziging is globaal getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Aangezien er feitelijk niets verandert en enkel een reeds lang bestaande (en vergunde) situatie in het bestemmingsplan wordt verwerkt zijn er vanuit deze aandachtsgebieden geen specifieke belemmeringen naar voren gekomen.

4.5. Peteweg 19, Ede

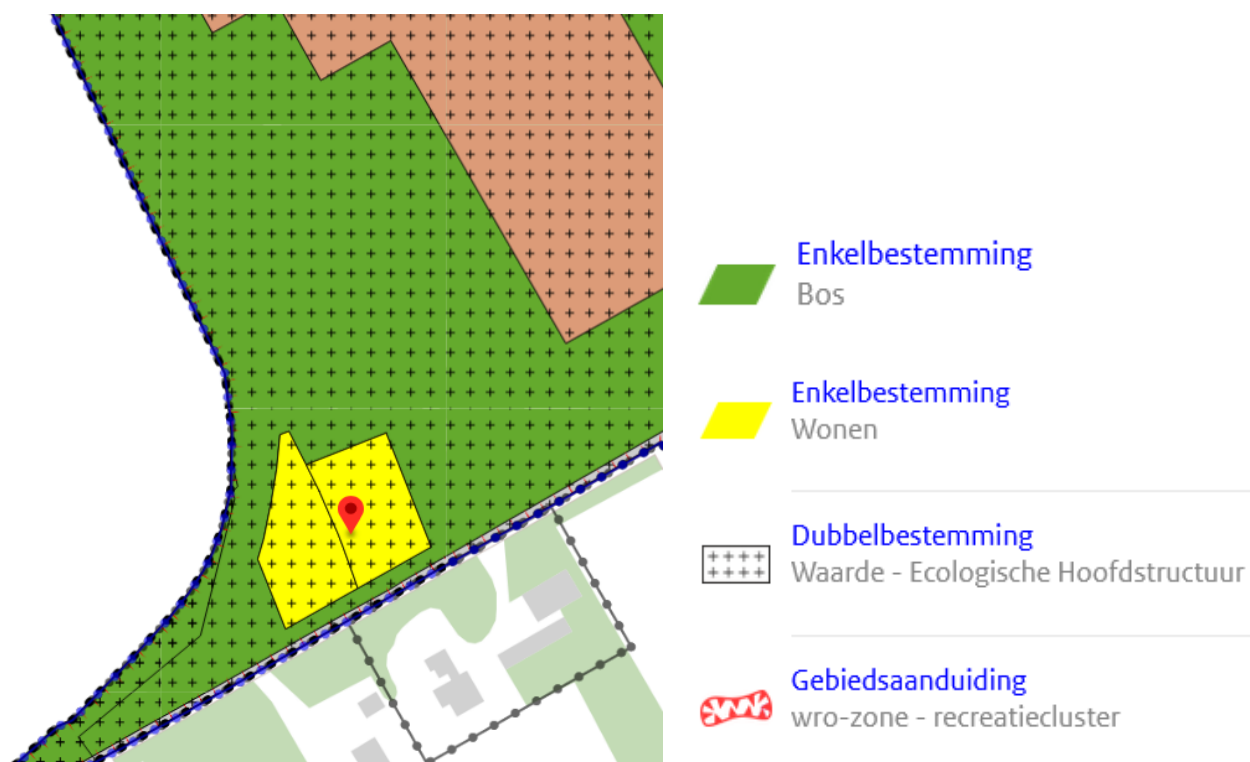
Huidige situatie

Het perceel Peteweg 19 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A, nummers 1390, 1392 en 1097.



luchtfoto van het betreffende perceel

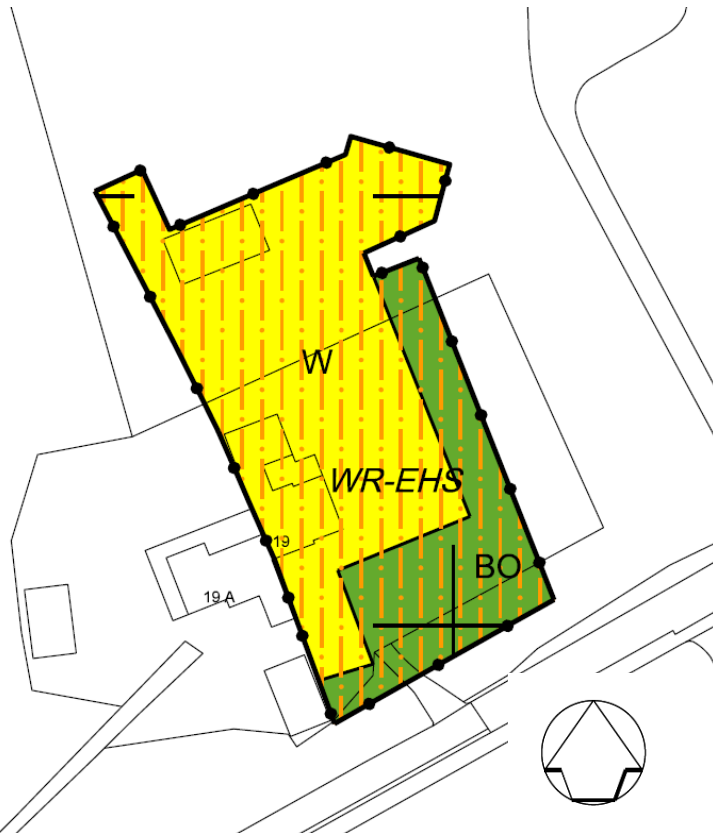
In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en 'Bos' met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het woonvlak, waardoor bebouwing welke al dan niet met vergunning in het verleden is gerealiseerd, binnen de woonbestemming komt te liggen. De oppervlakte van het woonvlak wordt bij deze functiewisseling niet vergroot.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt op basis van de Omgevingsverordening Gelderland ook in de Groene ontwikkelingszone. Het volgende wordt hierover gezegd:

Artikel 2.52 (ontwikkeling in Groene Ontwikkelingszone)

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkeling mogelijk die leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone van het betreffende gebied, tenzij:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
 - d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig paragraaf 2.6.2

2. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:
- e. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;
 - f. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Het perceel valt binnen het deelgebied 'Gelderse Vallei'. De kernkwaliteiten van het deelgebied 'Gelderse Vallei' zijn als volgt samen te vatten:

- Samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes en beken in een gordel langs de westrand van de Veluwe; intensief bewoond dekzand-enkampenlandschap
- deels onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- verbindingen langs de Barneveldse en de Lunterse Beek voor o.a. das, amfibieën en reptielen, vissen
- leefgebied das
- waardevolle enges tussen de dorpen en steden en het bos: Lunterse Eng, Doesburger Buurt en Wageningse Eng
- plaatselijk natte elementen en kwel
- cultuurhistorische waarden van o.m. oude ontginningen en boerderijen
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir
- plaatselijk nog rust, ruimte, duisternis

Op basis van deze regeling kan medewerking worden verleend aan het voorliggende plan wanneer de kernkwaliteiten niet worden aangetast. De wijziging houdt niet meer in dan een beperkte vormwijziging van het woonvlak waardoor reeds bestaande bebouwing binnen het woonvlak komen te liggen. De kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone worden niet aangetast.

De twee specifieke extra aandachtspunten te weten:

- uitbreiding grondgebonden veehouderij, landgoederen en extensieve openluchtcreatie
 - vellen van een houtopstand in Groene ontwikkelingszone
- zorgen niet voor een ander standpunt in deze. Er is geen sprake van uitbreiding van grondgebonden veehouderij, landgoederen en extensieve openluchtcreatie. Ook worden er geen houtopstanden geveld.

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

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

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

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

Landschap

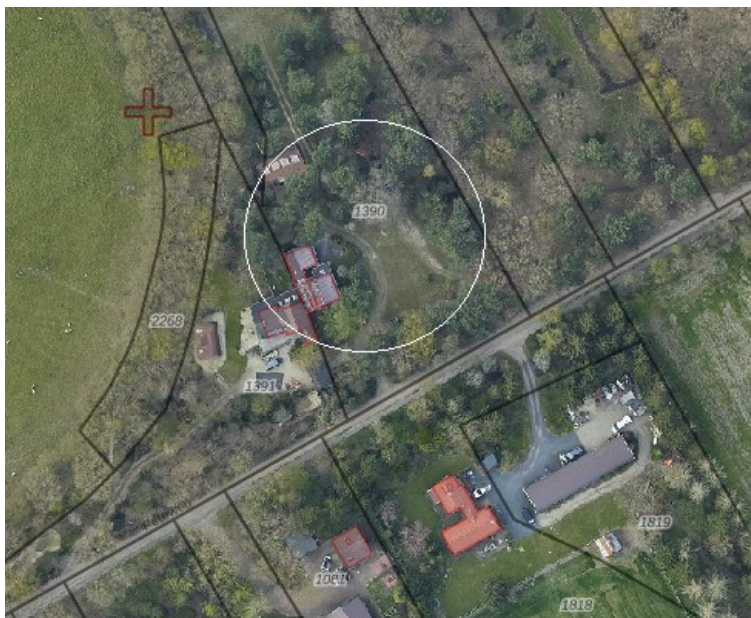
Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het boslandschap en is reeds voldoende ingepast. Het betreft een vormvlak wijziging waarbij ruimtelijk geen wijzigingen plaatsvinden.

Milieu

Dit plan ziet op een vormwijziging van het bouwvlak bij "Wonen" aan de Peteweg 19 in Ede. Met de wijziging van de vorm van het bouwvlak komen bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak te liggen (legalisatie). Het gaat om een carport, paardenshuur en bebouwing ten behoeve van bijenkasten en bosbeheer met een totale oppervlakte van maximaal 150 m². Voor dit plan zijn 2 aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Peteweg 19 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente. In de omgeving liggen woningen en een hotel- en congrescentrum.



Voldoende goed woon- en leefklimaat

Met het legaliseren van de carport, de paardenshuur en bebouwing ten behoeve van bijenkasten en bosbeheer worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. Daarom is gekeken naar het woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige bestemmingen.

Om te beoordelen of sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige bestemmingen is gekeken naar het aspect geur vanuit de (paarden)schuur en naar de invloed van de bijenkasten op gevoelige objecten.

Geur

Aangrenzend aan de planlocatie ligt een woning aan de Peteweg 19A Ede. Dit is een geurgevoelig object. De te legaliseren (paarden)schuur op nr. 19 ligt op ongeveer 30 meter afstand tot deze woning. In de schuur kunnen hobbymatig maximaal 4 paarden worden gehouden conform artikel 3.111 lid 2 van het Activiteitenbesluit. De afstand van 30 meter tussen de schuur en de woning aan de Peteweg 19A is dan aanvaardbaar. Bedrijfsmatige activiteiten (of meer paarden) zijn zonder vergunning niet toegestaan.

Naast de planlocatie ligt een maatschappelijke bestemming (hotel en congrescentrum). De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en deze maatschappelijke bestemming is ongeveer 77 meter en ruim voldoende. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Bijenkasten

Op grond van art. 2:64 APV Ede is het verboden bijen te houden binnen een afstand van 30 meter van woningen of andere gebouwen waarin overdag mensen verblijven. De overkapping voor de bijenkasten staat op meer dan 30 meter afstand tot de woning Peteweg 19A en op meer dan 100 meter tot gebouwen waarin overdag mensen kunnen verblijven bij de naastgelegen maatschappelijke bestemming. Het hobbymatig houden van bijen heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat op het perceel aan de Peteweg 19A en de naastgelegen maatschappelijke bestemming.

Conclusie woon- en leefklimaat

Door de voldoende afstand tot omliggende woningen en de maatschappelijke bestemming is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige bestemmingen.

Geen belemmeringen omliggende bedrijven

Met dit plan mogen voor omliggende (agrarische) bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan. Omdat er minstens 400 meter afstand tot dergelijke ondernemingen is, ontstaan er door de beoogde planwijziging geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Conclusie

Aan de Peteweg 19 Ede is de gevraagde vormwijziging van het bouwvlak “wonen”, waardoor bestaande bijgebouwen gelegaliseerd kunnen worden, mogelijk mits de bijgebouwen enkel worden gebruikt voor privédoeleinden. Voor bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Bijen en/of maximaal 4 paarden mogen hobbymatig gehouden worden.

Bodem

Er is geen bodemonderzoek van deze locatie bekend. Het betreft een vormwijziging van het bouwvlak binnen de functie Wonen en geen overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik. De bodem van deze locatie is vanuit het voormalige en actuele gebruik niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Daarom is op deze wijziging vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing.

Luchtkwaliteit

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

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

Conclusie

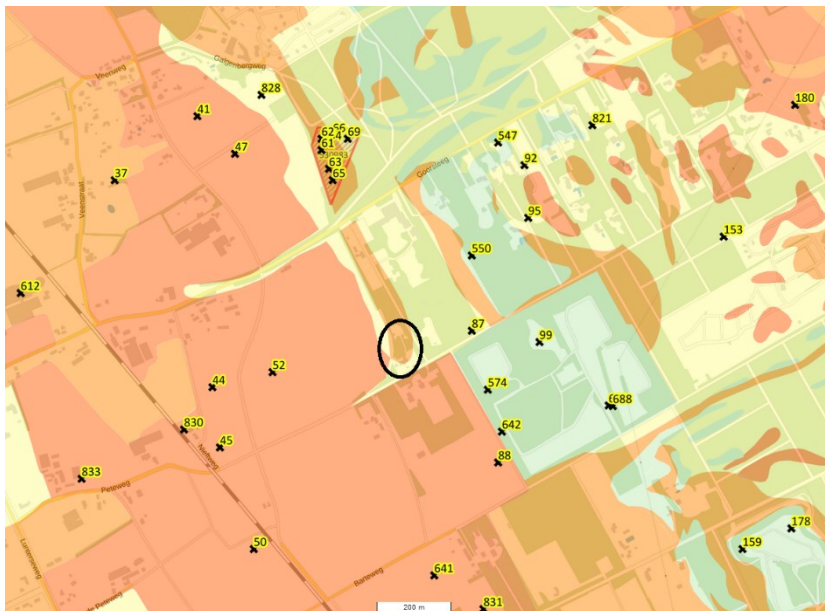
Het aspect geluid vanuit de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Er zijn verkeerskundig geen bezwaren tegen dit plan

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is, de gele kleur geeft een middelhoge verwachting aan. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis. Het plangebied ligt op een dekzandrug.



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

In de directe omgeving (straal 250 m) van de planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Twee vindplaatsen zijn bekend, het betreft vondstmeldingen van aardewerkscherven uit de ijzertijd (vpl. 574) en vroege tot volle middeleeuwen (vpl. 87). Veldonderzoeken zijn in de directe omgeving niet uitgevoerd. In de bredere omgeving zijn veel vondstmeldingen bekend, uit zowel de prehistorie als middeleeuwen. Noordelijker op dezelfde dekzandrug ligt een archeologisch rijksmonument met grafheuvels uit de prehistorie, toponiem De Zeven Heuveltjes (vpl. 61 t/m 69).

Conclusie

Realisatie van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Omdat het alleen een vormwijziging betreft voor de legalisering van bestaande bebouwing, is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk, ondanks de hoge archeologische verwachting.

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

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart vormt 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: middel Lage 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

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Peteweg (historische weg, tussen 1850 en 1940 aangelegd, licht paarse lijn) en de wildwal die in het verleden liep van Meulunteren tot Wageningen, via Lunteren, Ede en Bennekom (gele lijn). De wildwal is één van de meest waardevolle landschapselementen in de gemeente Ede. De aarden wal ligt op de grens tussen een voormalig heidegebied dat na 1850 beplant is met bos (groen vlak) en een aaneengesloten akkercomplex op de flank van de stuwwal (paars vlak). De aarden wal is opgeworpen om de gewassen op de akkers te beschermen tegen vraat door wilde dieren zoals zwijnen en herten. De wildwal maakt onderdeel uit van een strook grond die beplant is met bos (groene vlak). In het verleden vormde de wildwal ook een bestuurlijke grens (licht rode lijn). Door het plangebied liep in het verleden een weg, die inmiddels is verdwenen (paarse streepjeslijn).



deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' CHW (plangebied in rode streepjes)

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de CHW vormt het uitgangspunt voor dit planvoornemen dat bij transformaties een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Cultuurlandschappen' landschapselementen en immaterieel erfgoed' van de CHW Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen in en nabij het plangebied.

Langs de westzijde van het plangebied ligt de eeuwenoude wildwal die loopt van Meulunteren tot Wageningen. Dit landschapselement heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Uit onderstaande projectie van het tracé van de wildwal op de plankaart blijkt dat de aarden wal in de noordwestelijke hoek van het plangebied samenvalt met een perceelsgrens. Gelet op de zeer hoge cultuurhistorische waarde van de wildwal wordt het toegejuicht dat de wal uitsluitend valt binnen de bestemming 'Bos'. De wildwal valt niet binnen de bestemming 'Wonen'. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt dan ook positief geoordeeld over de aanpassing van het bouwvlak. Daarnaast geldt dat de te legaliseren bouwwerken niet staan op de plek van de wildwal. Geconcludeerd wordt dat de aarden wal door de reeds uitgevoerde bouwactiviteiten niet is verstoord.



Conclusie

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

Ecologie

Het perceel ligt in het boslandschap en is reeds voldoende ingepast. Het betreft een vormvlak wijziging waarbij ruimtelijk geen wijzigingen plaatsvinden. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering voor het aanpassen van het bouwblok.

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. Er liggen geen rioolleidingen of watergangen. Nu dit plan alleen een vormwijziging betreft zijn er geen maatregelen of randvoorwaarden.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan

4.6. Luntersekade 37, Ederveen

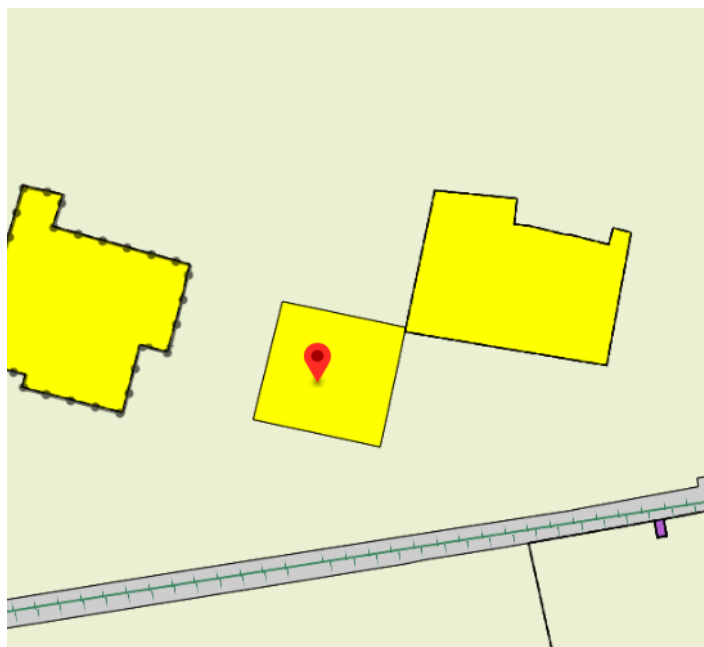
Huidige situatie

Het perceel Luntersekade 37, Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 2570.



luchtfoto van het betreffende perceel

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



Enkelbestemming
Wonen

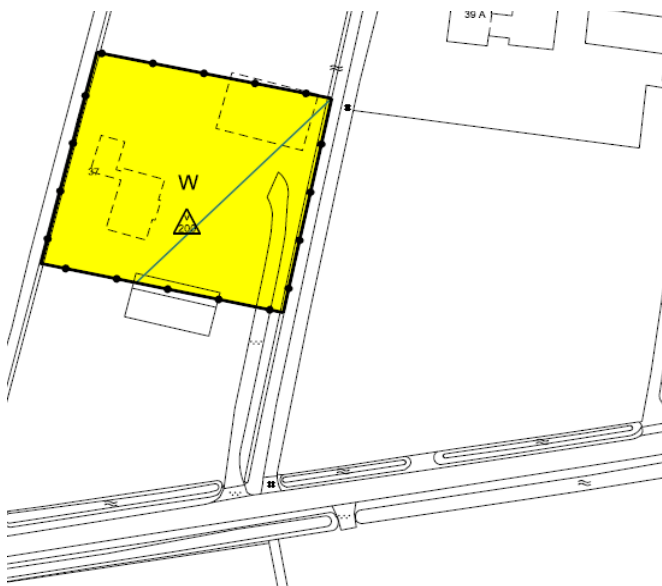
Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone -
landbouwontwikkelingsgebied

fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het toestaan van 200 m² aan bijgebouwen bij de woonbestemming zodat een nieuwe berging van 165 m² gerealiseerd kan worden naast de reeds bestaande bijgebouwen op het perceel.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Er wordt een aanduiding toegevoegd dat 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Voor het overige blijft het bestemmingsplan hetzelfde als in de huidige situatie.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Gemeentelijk Beleid buitengebied

De voorliggende planherziening voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

Extra oppervlakte (m²) aan bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

Voor de gewenste 200 m² oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen is $(200 - 150) \times 2 = 100$ m² aan compenserende sloopmeters vereist. Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevindt zich één woning en 213 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming is na de functieverandering tot 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

	Aantal sloopmeters in m ²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw A1 - 9,9 m ² - Gebouw B - Niet legaal aanwezig - Gebouw C en C1 - 91,5 m ² - Gebouw D - 18,4 m ² - Gebouw E - 6,4 m ² - Gebouw F - 38,4 m ² - Gebouw G - 48,8 m ² - Gebouw H - Niet legaal aanwezig - Gebouw I - Niet legaal aanwezig	213 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Inzetbare sloopmeters	63 m²

Concreet betekent dit dat er nog $(100 - 63) = 37$ m² aan compenserende sloopmeters aangekocht dienen te worden. Deze sloopmeters zijn aangekocht van perceel Meikade 57 te Ederveen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast.



Naast de bestaande landschappelijke elementen en het toevoegen van een boomgaard aan de voorzijde van de woning draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel. De landschappelijke inpassing bestaat daarnaast nog uit het aanbrengen van een haag rondom het bouwvlak en solitaire bomen verspreid over het erf.

Milieuzonering

Dit plan ziet op het uitbreiden van de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning aan de Luntersekade 37 in Ederveen tot 200 m². Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen intensieve veehouderijen, woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.



Voldoende goed verblijfsklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende verblijfsklimaat ter plaatse is met name gekeken naar het aspect geur. Met dit plan wil men een bijgebouw realiseren van 165 m². Dit betekent dat geen nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd. Tevens liggen omliggende intensieve veehouderijen en woningen met agrarische nevenactiviteiten op meer dan 50 meter afstand tot het beoogde bijgebouw. Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven/woningen met agrarische nevenactiviteiten

Door deze planwijziging mogen voor omliggende (agrarische) bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan. Het betreft een uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen. Een bijgebouw krijgt -anders dan een woning- geen bescherming tegen milieuhinder van de omliggende bedrijven omdat daarin in principe geen gevoelige functies zijn toegestaan. Om die reden heeft de beoogde uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen geen gevolgen voor de omliggende bedrijven.

Bovendien ligt de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij op ongeveer 85 meter afstand tot het beoogde bijgebouw. Deze afstand is groter dan de afstand van de intensieve veehouderij tot de bestaande bebouwing aan de Luntersekade 37 in Ederveen. Het bouwvlak van de woning met agrarische nevenactiviteiten aan de Luntersekade 39A grenst aan het bouwvlak van de Luntersekade 37. Gelet op de ligging van de woning aan de Luntersekade 39A is aannemelijk dat geen agrarische nevenactiviteiten uitgebreid worden vóór de woning op dit perceel (nabij het beoogde bijgebouw). Voor deze woning met agrarische nevenactiviteiten ontstaan met dit plan ook daarom geen belemmeringen.

De afstand van het beoogde bijgebouw tot andere omliggende woningen met agrarische nevenactiviteiten is meer dan 50 meter. Doordat het om een bijgebouw gaat én door de voldoende afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven en/of woningen met agrarische nevenactiviteiten, ontstaan door dit plan geen extra belemmeringen voor deze ondernemingen.

Conclusie

Aan de Luntersekade 37 Ederveen kan de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden vergroot tot 200 m², mits deze gebouwen enkel worden gebruikt voor privédoeleinden.

Bodem

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is in september 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PCB en PAK aanwezig zijn.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en xylenen aanwezig zijn.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het gebruik als woongebied en de uitvoering van nieuwbouw.

Conclusie

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

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

Conclusie

Het aspect geluid vanuit de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

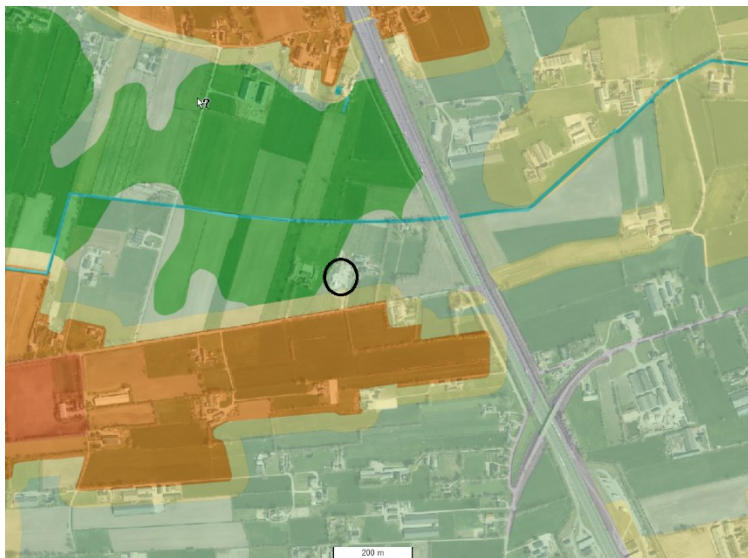
Verkeer

Er zijn verkeerskundig geen bezwaren tegen dit plan

Archeologie

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

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



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

Conclusie

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

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

Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

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



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

fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern van Ederveen. Dit veenontginningsdorp behoorde van oudsher tot de marken van Ede, die de grond in hun bezit hadden. In 1790 maakten de Doesburger- en Eder Achterveners zich daaruit los en vormden een nieuwe onafhankelijke buurschap: Doesburger Achterveen of Heerenveensche ('t Ederveensche) Buurt. Vanuit de Hoofdweg - die tussen sloten op een hogere zandrug lag - werd het omliggende veen ontgonnen en het land opstrekkend verkaveld in oost-westelijke richting. Onderstaand fragment van de Chromotopografische kaart 1872 toont dit verkavelingspatroon, dat aan de zuidzijde van de Luntersekade bestond uit smalle, langgerekte percelen. Deze kaart laat ook zien dat de gronden binnen het plangebied destijds al waren bebouwd.



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

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om historische kavelgrenzen en groenstructuren.



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

Cultuurlandschap

Uit de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komt naar voren dat het cultuurlandschap waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, valt te typeren als 'Veenkoloniën, Utrechts-Gelders type, kleinschalig met bebouwing' (landschapstype qb1). Tegenwoordig vormen de veenkoloniën een zeer eigen en typisch landschap. De kleinschalige strokenverkaveling bestaat nog steeds. Ook is er vrij intensieve bewoning die niet alleen langs de weg, maar ook midden op de stroken ligt.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied binnen de Luntersekade 37 te Ederveen heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

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

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. In het plangebied komen historische kavelgrenzen voor, die gemarkeerd worden door opgaande beplanting. De verspreide ligging van de agrarische erven op enige afstand van de weg is een historische karakteristiek van het veenontginningslandschap van de Gelderse Vallei.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

De gebouwen waren al gesloopt voordat het verzoek in behandeling was genomen, er heeft daarom geen ecologisch onderzoek plaats kunnen vinden naar aanwezige beschermde natuurwaarden.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 2500meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Alle relevante gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

GNN en GO

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

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Hier zijn enkele zaken opgenomen om de inpassing natuurinclusief te maken. Hierbij wordt nu o.a. voorzien van nestkasten voor ervogels, een takkenril en egelkast. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

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

Water

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

Hemelwater

Hemelwater dat valt op het verharde oppervlak van de percelen dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor liggen rondom het perceel C-watergangen opgenomen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan

4.7. Oudendijk 13, Ederveen

Huidige situatie

Het perceel Oudendijk 13 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 2697



Luchtfoto van het plangebied (rood omlijnd)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het voorste en achterste deel van het perceel zijn bestemd voor 'Agrarisch' (onbebouwd). Het perceel ligt in het verweingsgebied.



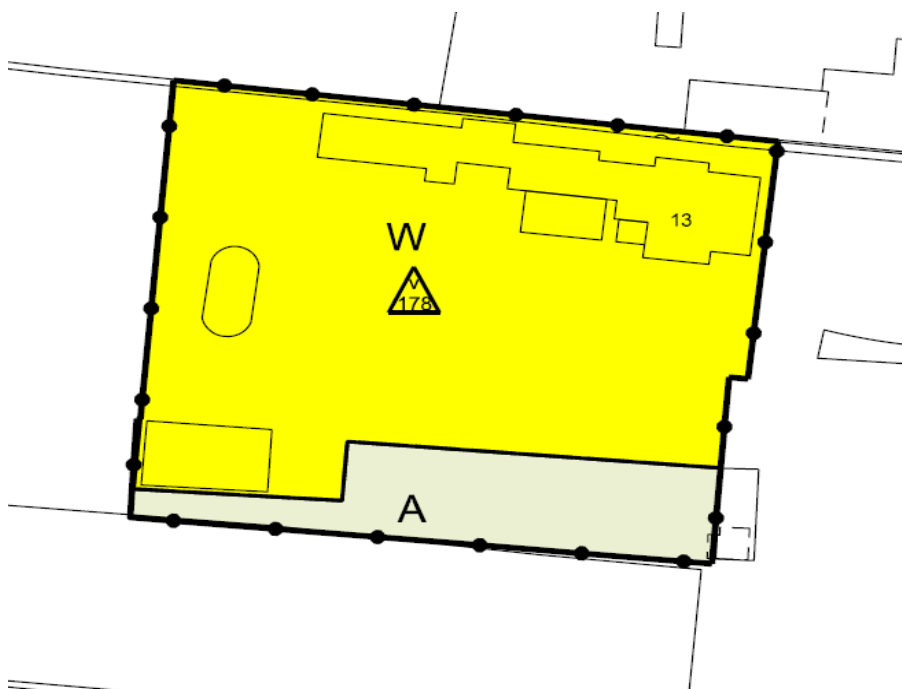
Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan (rood omlijnd)

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het bestemmingsvlak 'Wonen' en het vergroten van de toegestane oppervlakte bijgebouwen en overkappingen naar 178 m². Reden voor de wijziging is de wens van de eigenaren om het reeds aangelegde zwembad te legaliseren, door deze binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' te laten vallen. De vergroting van de oppervlakte voor bijgebouwen is tevens aangevraagd in het kader van legalisatie van aanwezige bebouwing.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het huidige bestemmingsvlak Wonen wordt in vorm gewijzigd. Het zuidoostelijk deel van het huidige bestemmingsvlak is onbebouwd en grotendeels ingeplant met bomen. Dit deel krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Aan de westzijde wordt het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' vergroot, zodat het zwembad binnen de woonbestemming komt te liggen. Per saldo blijft de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' gelijk.

Daarnaast wordt op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen, waarmee er 178 m² bijgebouwen binnen de woonbestemming wordt toegestaan. Hiervoor zijn 56 m² sloopmeters nodig ($178 - 150 = 28 \times 2 = 56$). De sloopmeters zijn afkomstig van Griftweg 21 in De Klomp, waar voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt in het kader van een functieverandering naar Wonen. Uitvoering van de sloop wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

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

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

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

Landschap

Uit landschappelijk oogpunt wordt voldaan aan het criterium dat alle verharding, bebouwing en tuinachtige zaken binnen de woonbestemming komen te liggen. Verdere landschappelijke inpassing is, gelet op de huidige groenstructuren rond het perceel, niet nodig.

Milieu

Het plan maakt geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. Tevens wordt de afstand tussen de woonbestemming en hindergevende functies niet verkleind. Hierdoor zijn er geen belemmeringen vanuit milieu.

Bodem

De vormwijziging betekent dat er een nieuwe bodemgevoelige bestemming wordt gerealiseerd aan de westzijde van de huidige woonbestemming. Voor de nieuwbouw van de woning is in 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond een licht verhoogde gehalte aan zink aanwezig is.
- in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan lood aanwezig is.
- in het grondwater een licht verhoogde gehalten aan chroom, nikkel en zink aanwezig zijn.

Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het gebruik als woongebied. De bijgebouwen hebben geen asbestdaken, dus deze vormen tevens geen risico voor de bodem door verwerking van asbest.

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

Luchtkwaliteit

De vormwijziging leidt niet tot extra emissies. Daarom zijn er geen belemmeringen vanuit luchtkwaliteit.

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.

Geluidhinder

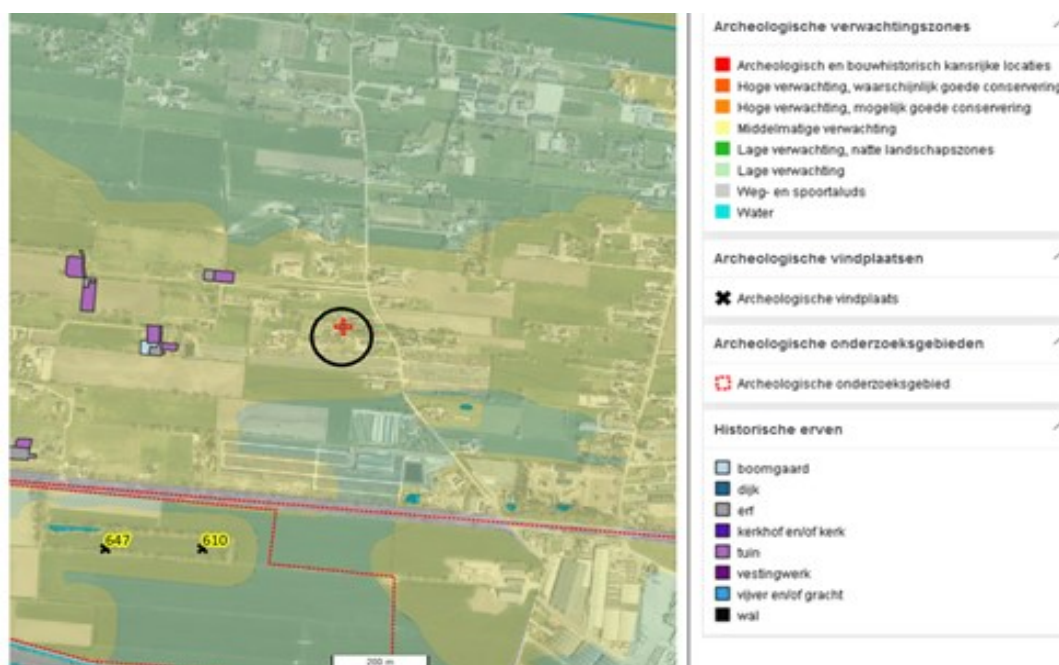
Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

De ontwikkeling leidt niet tot intensiever gebruik van het perceel. Ook de ontsluiting wijzigt niet. Daarom zijn er geen relevante verkeerskundige aspecten.

Archeologie

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



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

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

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

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

Cultuurhistorie

Zoals reeds vermeld bevindt het plangebied zich binnen een zone met een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. Het plan leidt niet tot een wijziging van de bestaande wegen en beplantingsstructuren, waardoor er geen negatieve gevolgen optreden voor bestaande cultuurhistorische waarden. Een nadere beschouwing vanuit cultuurhistorie is daarom niet vereist.

Ecologie

Tijdens de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging is bebouwing, voor zover groter dan de oppervlakte die met het nieuwe plan wordt toegestaan, reeds gesloopt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is dan ook niet zinvol.

Ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000) geldt dat er geen sprake is van intensivering van het gebruik, waardoor een stikstofonderzoek achterwege kan blijven. Daarnaast bevindt de locatie zich niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoezone. Aan de oostzijde langs de toegangsweg op het perceel ligt gemeentelijke drukriolering. Hiervoor gelden beperkingen voor het gebruik van de strook. De zone met gemeentelijke drukriolering vormt geen belemmering voor het bouwvlak.



ligging gemeentelijke drukriolering op grens gemeentelijk en particulier perceel

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



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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er gelet op het bovenstaande geen bezwaar tegen dit plan

4.8. Poelweg 16, Ederveen

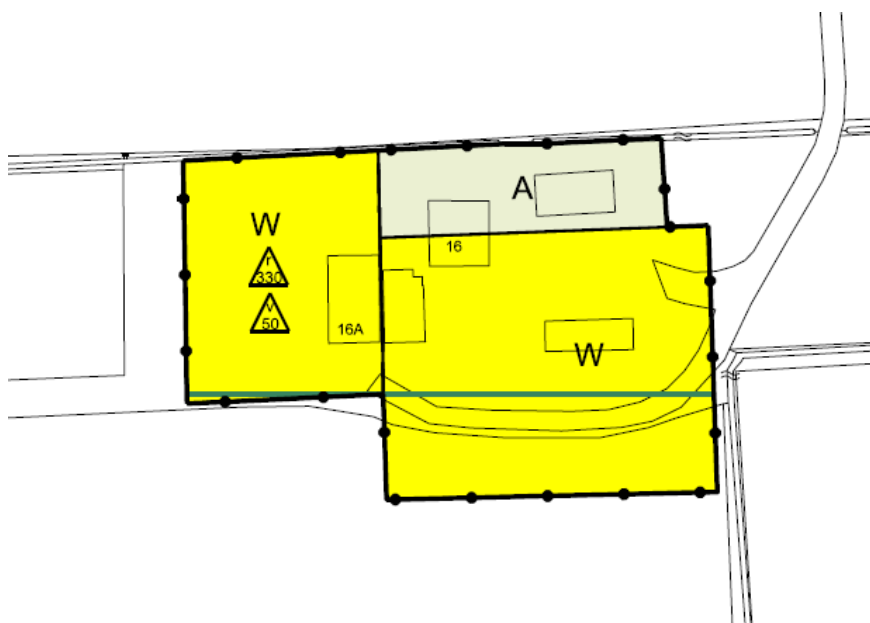
Huidige situatie

Het perceel Poelweg 16 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van de rijksweg A30, circa 1 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 3549.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening 2019, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' heeft het perceel de bestemming 'Wonen', zonder nadere aanduidingen. De omliggende gronden (m.u.v. Poelweg 16a Ederveen) hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouwmogelijkheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



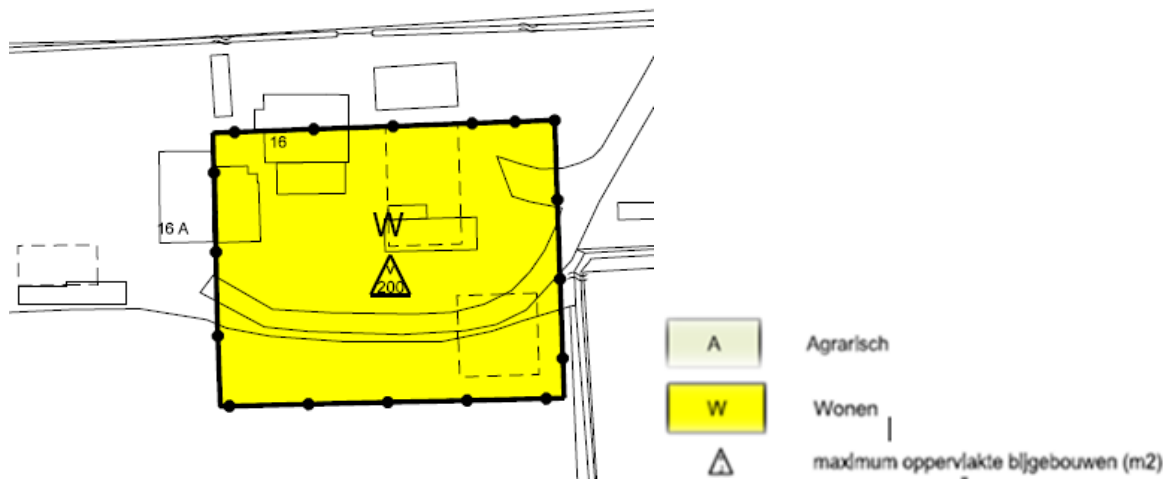
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

In 2020 is het bestemmingsplan voor deze locatie aangepast. Het bewoonde bijgebouw (Poelweg 16a) heeft daarbij een eigen woonbestemming met een eigen bouwvlak gekregen, naast de reguliere woonbestemming van de oorspronkelijke hoofd woning Poelweg 16 Ederveen.

Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag (met vergunning) een woning van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft verzocht om deze oppervlakte uit te breiden tot 200 m² door de inzet van compenserende sloopmeters.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een woning van maximaal 660 m³ toegestaan, waarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd kan worden.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Uitgangspunt is dat 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming is toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt - onder voorwaarden - nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik.

Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

De planwijziging voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel heeft een reguliere woonbestemming zonder specifieke aanduiding. Er wordt - binnen het bestaande bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. Hiervoor worden compenserende sloopmeters ingezet. Inclusief vergunningvrije bouw mogelijkheden zou er bij de huidige bestemming in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. Voor een uitbreiding met 50 m² tot in totaal 200 m² moet dubbele compensatie plaatsvinden. Concreet gaat het dus om (2x50=) 100 m².

Op het eigen perceel zijn geen sloopmeters aanwezig die ter compensatie ingezet kunnen worden. Deze zijn afkomstig van de een andere locatie binnen het plangebied, te weten van het voormalige agrarische bedrijf aan de Ruitenbeekweg 25 in Lunteren. De betreffende meters zijn reeds gesloopt en herbouw van deze bebouwing is planologisch onmogelijk gemaakt door de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een reguliere bedrijfsbestemming. Daarom is geen afzonderlijke sloopverplichting in de planregels opgenomen.

Er is bij de vorige bestemmingsplanwijziging in 2020 voor deze locatie al een inrichtingsplan opgesteld waarbij het erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied.

Het perceel is gelegen in het veenontginningslandschap. In de huidige situatie is er reeds sprake van een goed ingepast erf. Uitgangspunt is dan ook dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk blijft gehandhaafd. De oorspronkelijke groene omlijsting van het perceel aan de zuidzijde is na aanpassing van het bouwvlak in 2020 weer zoveel mogelijk hersteld door de aanplant van een nieuwe rij knotwilgen (*Salix Alba*).

Langs de westelijke perceelgrens worden 4 Zwarte Elzen (*Alnus Glutinosa*) aangeplant, waarmee het nieuwe bijgebouw en paardenbak in de omgeving zijn ingepast. De huidige paardenbak ten westen van het perceel wordt volledig verwijderd en weer in de oorspronkelijke staat (weiland) teruggebracht.



landschappelijke inpassing Poelweg 16 te Ederveen

Op deze wijze is het erf op verantwoorde wijze in het omliggende landschap ingepast. De toekomstige inrichting van het nieuwe erf is weergegeven op bovenstaande tekening. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd, evenals de duurzame instandhouding ervan.

Ecologie

Het plangebied is geen onderdeel van het Gelders NatuurNetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied en heeft hier ook geen binding mee. Gezien de aard van de planwijziging is een effect op het functioneren van natuurgebieden bovendien op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

Tegen de uitbreiding van de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning aan de Poelweg 16 in Ederveen is vanuit ecologisch oogpunt mogelijk.

Bodem

Vanuit de regelgeving omtrent bodemgebruik zijn er geen belemmeringen. Met de voorgenomen uitbreiding van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen voor privé doeleinden wordt geen gevoelige functie mogelijk gemaakt. Om die reden is het niet nodig een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Het perceel Poelweg 16 in Ederveen heeft de bestemming 'Wonen'. Gevraagd wordt om een bestemmingswijziging waarbij de realisatie van bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogelijk wordt gemaakt tot een totale oppervlakte van maximaal 200 m².

Een deel van de bijgebouwen zal worden gebruikt voor het hobbymatig stallen van paarden. Volgens artikel 3.111 van het Activiteitenbesluit is daarvan nog sprake als er minder dan 5 paarden worden gehouden. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan en ook niet mogelijk gelet op de aanwezigheid van een aansluitend aan het perceel gelegen woning op Poelweg 16a. De afstand tot deze woning is zodanig klein dat daar een goed woon- en leefklimaat niet meer kan worden gegarandeerd bij bedrijfsmatige activiteiten.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch geen nieuw of extra geurgevoelig object mogelijk gemaakt. Om die reden worden omliggende veehouderijen niet (extra) belemmerd in hun bedrijfsvoering. Omdat er alleen hobbymatig paarden gehouden worden en kunnen worden is de hinder vanuit het perceel ook zodanig gering dat voor aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende percelen evenmin hoeft te worden gevreesd.

Conclusie

Vergroting van de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning aan de Poelweg 16 in Ederveen is vanuit milieutechnisch oogpunt mogelijk.

Geluidhinder

Vanwege de voorgenomen uitbreiding van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen voor privédoeleinden worden geen nieuwe wegen aangelegd, geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is om die reden niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

De gevraagde uitbreiding van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen voor privé doeleinden zorgt niet voor een toename van het aantal woningen en/of activiteiten die de luchtkwaliteit ter plaatse aan kunnen tasten.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

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

Conclusie

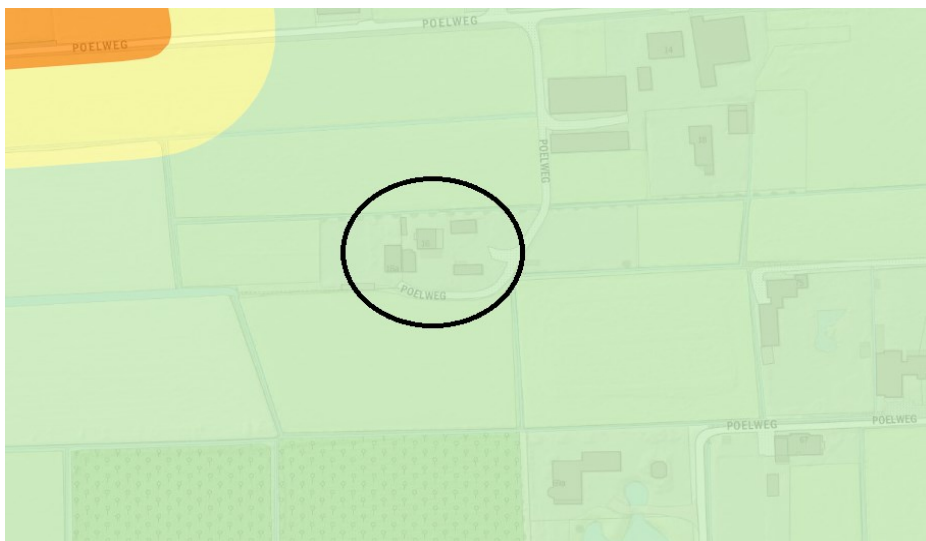
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

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

In de directe omgeving (straal 250 m) van de betreffende planlocatie zijn geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ook zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het plangebied.



Uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met plangebied in de zwarte cirkel

Conclusie

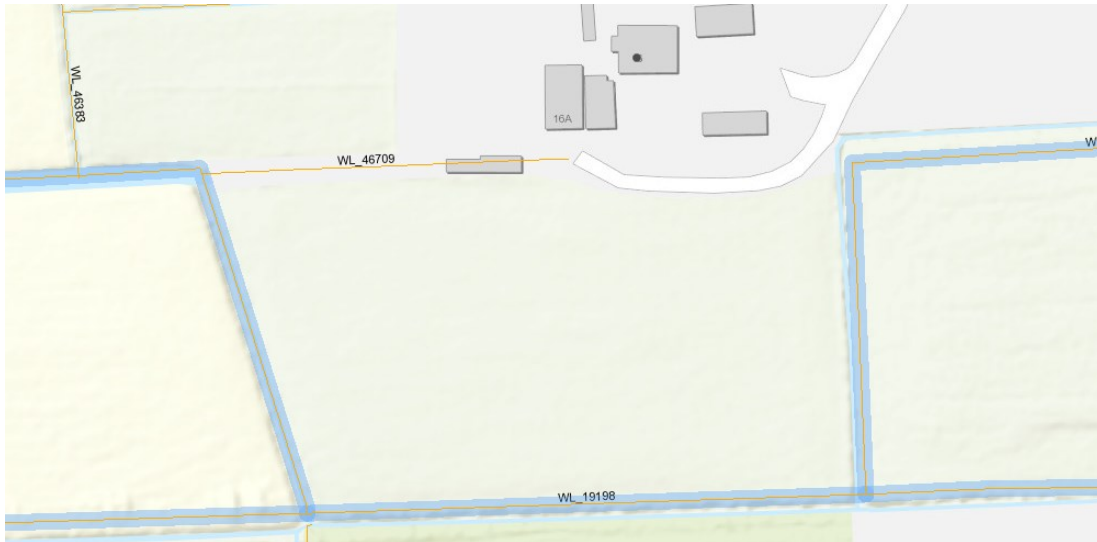
Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van een extra bijgebouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Realisatie van deze bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Water

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

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



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

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. De te verplaatsen woning kan gebruik maken van de bestaande aansluiting. 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 daarom geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.9. Rijksweg 38b, Ederveen

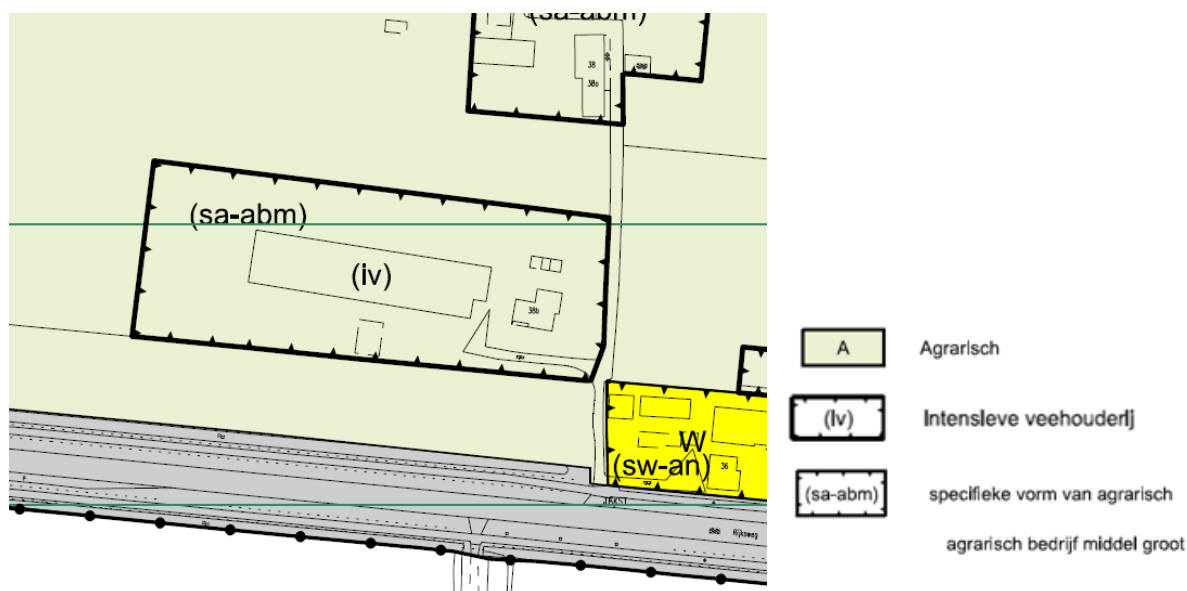
Huidige situatie

Het perceel Rijksweg 38b te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 3311, 3361 en 3362.



luchtfoto van het betreffende perceel

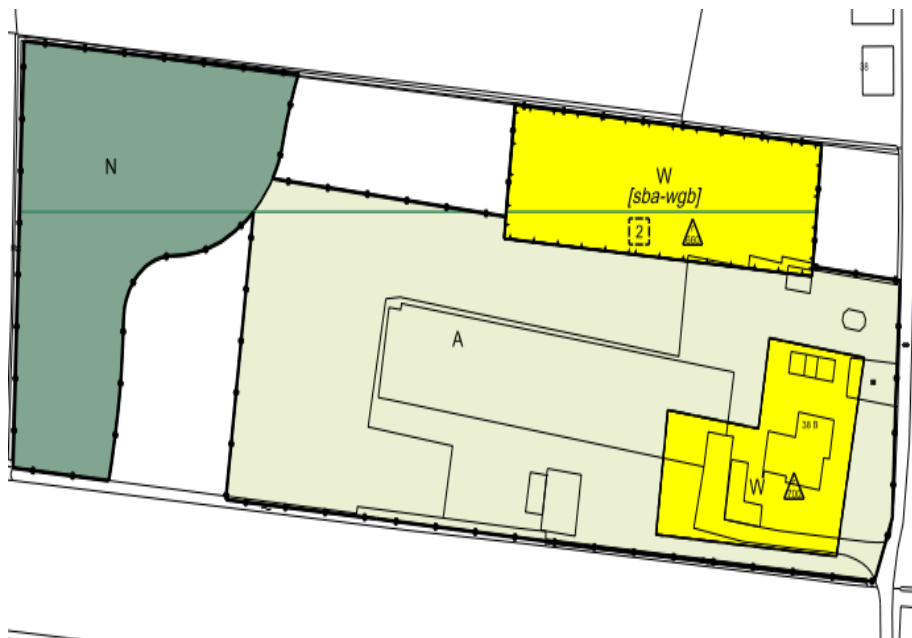
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'. Een deel van het gebied is gelegen in het verwevingsgebied. Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het verzoek voorziet in het omvormen van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen. Naast de bestaande woning wordt aan de noordzijde een woongebouw gerealiseerd. Bij dit nieuwe woongebouw zal een bijgebouw worden gerealiseerd ten behoeve van beide wooneenheden. De totale oppervlakte van dit bijgebouw is niet groter dan de standaard maatvoering (50 m² per wooneenheid, totaal 100 m²). Om dit mogelijk te maken zal hiervoor alle voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. De inhoud van de nieuwe woongebouwen bedraagt maximaal 880 m³. De bestaande woning krijgt een inhoudsmaat van 700 m³. Dit is de bestaande legale inhoud van de woning.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

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

Voor het toevoegen van een nieuw woongebouw met een inhoud van 880 m³, inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen per wooneenheid, is 1920 m² aan compenserende sloopmeters vereist. Bij de bestaande woning is het wenselijk om 200 m² aan bijgebouwen toe te staan. Hiervoor dient 100 m² aan sloopmeters ingeleverd te worden.

Op het perceel is 1774,2 m² (1493 + 55,4 + 70,2 + 96 + 50 + 65 m²) aan legale bebouwing aanwezig. Bij de bestaande bedrijfswoningen is ook 150 m² aan (vergunningsvrije) bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze oppervlakte moet van de 1774,2 m² worden afgetrokken. Hierdoor blijft er 1624,2 m² (1774,2 - 150) over. Voor de oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 1000 m² geldt een kortingspercentage van 25%. Hierdoor wordt van de 1624,2 nog eens 156,05 m² afgetrokken. Op het perceel is daardoor 1468,15 m² aan inzetbare sloopmeters over.

Voor de totale ontwikkeling is 2020 m² aan sloopmeters noodzakelijk. Een deel van deze sloopmeters (250 m²) is nog extra aangekocht. De overige sloopmeters zijn vanwege uitspraken uit het verleden gecompenseerd door het realiseren van een extra landschappelijke inpassing. Op het terrein wordt een extra Elzenbos met een zoomvegetatie. De totale oppervlakte van dit bos inclusief de zoomvegetatie bedraagt 3500 m² en wordt bestemd als Natuur.

Voor het totale gebied van 3500 m² elzenbos is een verhouding van 70% bos en 30% zoomvegetatie. Kijkend naar de aanplant betekent dit dat er circa 2900 m² aan elzenbos en 600 m² aan zoomvegetatie. Bij de aanplant van elzen gaat het dan concreet om 605 Zwarte elzen (*Alnus glutinosa*), welke een onderlinge afstand hebben van 2 meter. De zoomvegetatie bestaat uit verschillende planten: 90 st. meidoorn, 75 st. Gelderse roos, 75 st. hondsroos, 75 st. sleedoorn, 75 st. hazelaar en 80 st. geoorde wilg. Deze worden gepland op een afstand van 1,5 meter van elkaar.

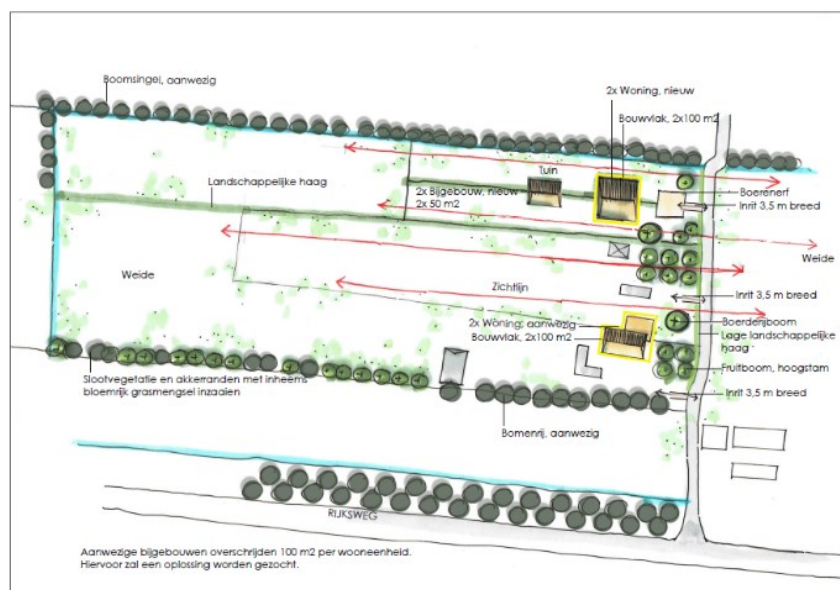


Het beleid geeft bovendien aan dat een dergelijke functiewijziging ook moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van deze verevening kan via een bijdrage aan het landschapsfonds, zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Deze bijdrage bedraagt € 10,- per m³ van de te bouwen woning of woongebouw. Het landschapsfonds wordt gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit plan voorziet in het toevoegen van een woongebouw van 880 m³. Daarmee is de bijdrage aan het landschapsfonds vastgesteld op (880x10=) € 8.800,-. Het plan voldoet daarmee aan de randvoorwaarden uit het Regiobeleid voor een functieverandering naar Wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap. Het nieuwe woongebouw wordt ontsloten door één inrit met een cluster parkeerplaatsen. Een gedeeld bijgebouw staat achter het bijgebouw, waardoor de totale erfopzet slank en in het veenontginningslandschap passend is. Verder dragen enkele losse gaarden en versterking van de opstreckende kavelbeplantingen en een losse, landschappelijke haag tussen bestaande en nieuwe woningen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET MET LANDSCAPPELIJKE INPASSING



VSIE

Stedenbouwkundig:

- Zoals het oorspronkelijke ontgrondingspatroon in Ederveen, twee lange smalle percelen ontwikkelen.
- De bouwrichting en de kaprichting van de nieuw te bouwen woningen volgen de richting van de lange smalle percelen, oost-west.
- De nieuw te bouwen woningen hebben een ondergeschikte positie t.o.v. de aanwezige bebouwing.

Landschappelijke inpassing van nieuw te bouwen woningen:

- Watergangen behouden voor natuurlijke waterafvoer en berging.
- De boerenrij zuid versterken met elzen.
- Landschappelijk gemengde hagen met bijvoorbeeld meidoorn, hondschoot, volgekast en veldschoot toevoegen tussen de kavels.
- Het toevoegen van enkele stoere boerderiebomen, zoals linde, walnoot en tamme kastanje.
- Het toevoegen van een hoogstam boomgaard voor de bestaande woning met soorten als appel, peer, pruim en kers.
- Het toevoegen van minimaal één hoogstam fruitboom per nieuw te ontwikkelen kavel.
- De woningen aan de voorzijde voorzien van een lage landschappelijke haag, bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk, veldschoot of liguster.
- Het inzaaien van elken- en slootranden met een bloemrijk grasmengsel.

landschappelijke inpassing Rijksweg 38b Ederveen

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan voor het perceel aan de Rijksweg 38B in Ederveen een functiewisseling van een bestemming van 'agrarisch bedrijf' naar een bestemming 'wonen' mogelijk gemaakt. In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'.

Naast de bestaande woning wordt aan de noordzijde een woongebouw gerealiseerd. Bij dit nieuwe woongebouw zal een bijgebouw worden gerealiseerd ten behoeve van beide wooneenheden. De totale oppervlakte van dit bijgebouw, is niet groter dan de standaard maatvoering (50 m² per wooneenheid, totaal 100 m²). Om dit mogelijk te maken zal hiervoor alle voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. De inhoud van de nieuwe woongebouwen bedraagt maximaal 880 m³. De bestaande woning krijgt een inhoudsmaat van 700 m³. Dit is de bestaande legale inhoud van de woning. Aanvrager stemt in met het intrekken van de nog niet gerealiseerde vergunning 2016W2621 en de beëindiging van de veehouderij.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Met dit wijzigingsplan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd (woongebouw). De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Vanwege de functiewisseling van agrarisch bedrijf naar 'wonen' is een beperkte bescherming (50 m afstand) tegen geur van toepassing (art. 14 Wgv). In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig, met uitzondering van een enkele bestemming 'wonen met agrarisch neven'.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen en is het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning en het woongebouw mede voldoende beschermd. In de directe omgeving zijn de meeste agrarische bestemmingen inmiddels opgeheven en omgevormd tot woonbestemmingen. Hiermee is sprake voor in het agrarisch buitengebied aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de omgeving van de Rijksweg 38B in Ederveen gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die voor zo ver van toepassing al worden beperkt door de al bestaande (woon)bestemmingen.

Conclusie

Aan de Rijksweg 38B in Ederveen is het mogelijk de bestemming 'agrarisch bedrijf' te wijzigen in de gevraagde woonbestemmingen.

Bodem

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat een deel van locatie, dat overgaat naar een woonbestemming, door het gebruik als agrarisch erf en toepassingen van asbest in de bebouwing verdacht is voor bodemverontreinigingen.

Het perceel van het bestaande woonhuis en het perceel voor de geplande nieuwbouw zijn niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Hiervoor geldt een vrijstelling voor bodemonderzoek.

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

Uit het vooronderzoek is naar voren gekomen dat geen sprake is van een eventuele inspoelzone van de aanwezige asbestdaken op het onderzochte terreindeel, en dat een ondergrondse olietank aanwezig is geweest in het onderzoeksgebied. Deze tank is niet meer aangetroffen, dus wordt aangenomen dat deze is verwijderd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn
- in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan zink aanwezig is
- ter plaatse van de voormalige olietank geen verontreiniging aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Ook analytisch is in de grond geen asbest aangetoond.

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

Geluid (*Wet geluidhinder, verkeerslawaaï*)

Het plan voorziet in het toevoegen van twee geluidgevoelige bestemming (Tweekapper) binnen de geluidszone van de Rijksweg. De geluidsbelasting van de twee woningen is onderzocht, zie rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Ederveen, Rijksweg 38B' met kenmerk E20.013 van 10 november 2020.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de zuidgevel van de tweekapper vanwege het verkeer over de Rijksweg de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB) overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Om de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg ter plaatse van de tweekapper (zuidgevel) te reduceren tot de voorkeurswaarde zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van geluidreducerend asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. De Rijksweg is voorzien van een DAB wegdek (referentieasfalt). Het toepassen van een geluidsreducerend is i.v.m. het zware wegverkeer en het kleinschalige project financieel niet doelmatig. Het plaatsen van geluidsschermen langs de Rijksweg is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Daarom maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Aansluitend bij de vereiste minimale gevelwering van 20 dB en binnenwaarde van 33 dB in de geluidgevoelige ruimten (woonkamer/keuken, slaapkamers) wordt de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten gewaarborgd tot een geluidbelasting van 53 dB. Dit heeft tot gevolg dat de initiatiefnemer gezien de geluidbelasting van 51 dB exclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder niet verplicht is om nader onderzoek te doen naar de karakteristieke gevelwering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de geschakelde woningen (tweekapper). Gelijk oplopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd.

Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 2 woningen (tweekapper) toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland zijn er geen relevante transportroutes van gevaarlijke stoffen op de verkeerswegen welke zijn gelegen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van één woning.

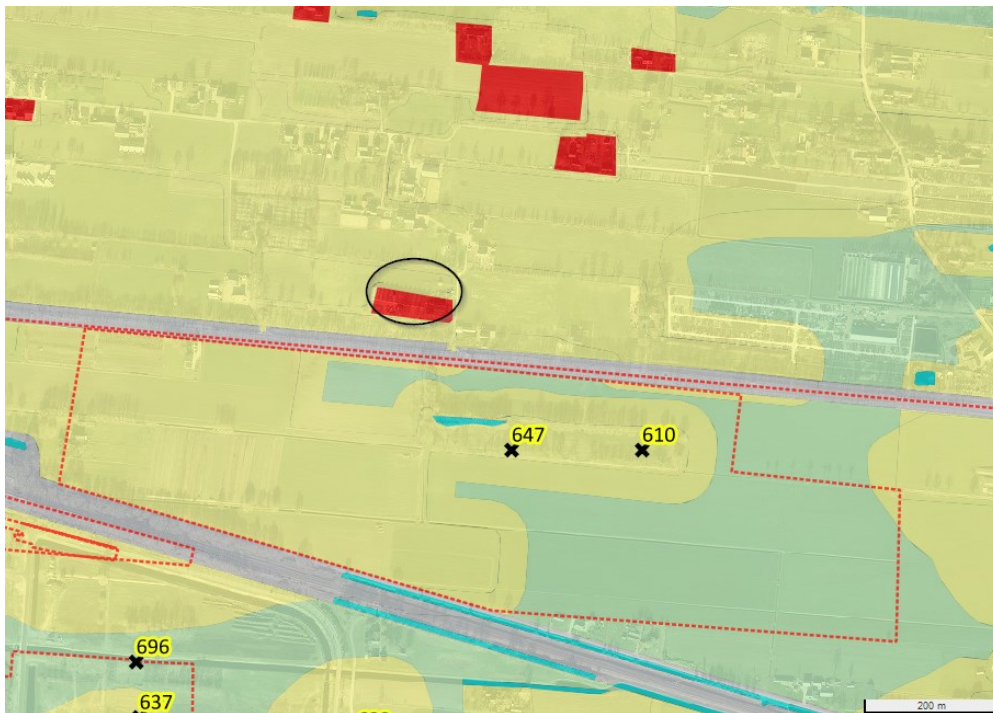
Verkeer

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

Archeologie

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

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. In 2002 en 2003 zijn ten zuiden van de N224 twee grootschalige booronderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben echter in de directe omgeving van onderhavig plangebied geen vindplaatsen opgeleverd.



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

Conclusie

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

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

Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

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



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

fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Ontwikkelingsgeschiedenis

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



Fragment Chromotopografische kaart 1880 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Rijksweg 38B Ederveen heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. In het plangebied komen historische kavelgrenzen voor, die gemarkeerd worden door opgaande beplanting. Deze historische lijnen blijven grotendeels gehandhaafd, waardoor de oude agrarische verkaveling herkenbaar blijft. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

De te slopen bebouwing bieden beiden geen potentiële vaste rust- of voortplantingsplaats voor beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. De nieuw te bouwen woongebouw wordt gerealiseerd op een grasland waar ook geen beschermde functies uit de Wet natuurbescherming te verwachten zijn.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied is gelegen op 4,2 kilometer afstand van een gebied wat onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Gezien de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de aard van de ingreep, zijn significant, negatieve externe effecten zoals geluid, licht, trilling of depositie van stikstof op voorhand uit te sluiten.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

GNN en GO

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

Programma Biodiversiteit

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt ter behoud en versterking van de biodiversiteit. Zo blijven de watergangen en groenstructuren behouden en worden elementen toegevoegd die een positieve bijdragen moeten leveren aan de biodiversiteit. De bestaande bomenrij wordt versterkt met elzen en er worden hagen en bomen geplaatst. Tevens worden fruitbomen aangeplant waardoor hiermee er een natuurinclusief ontwerp is gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Conclusie

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

Water

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

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



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

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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.10. Pijnenburgweg 8, Harskamp

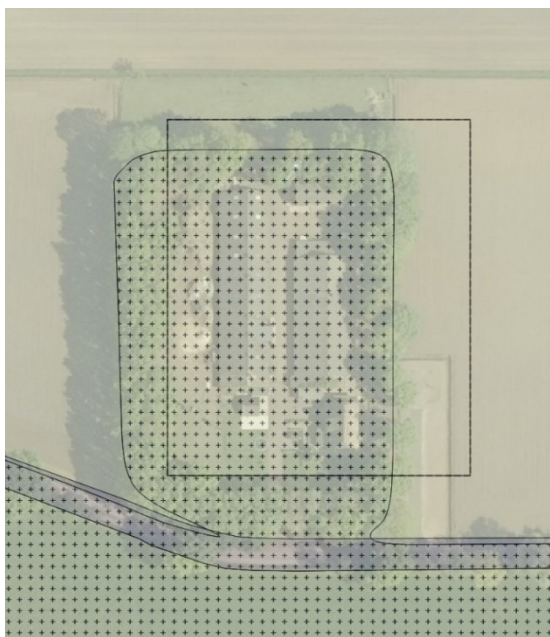
Huidige situatie

Het perceel Pijnenburgweg 8 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummers 1945 en 2230.



Luchtfoto plangebied (rood omcirkeld)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Verder heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' en 'Waarde - Archeologie 2'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

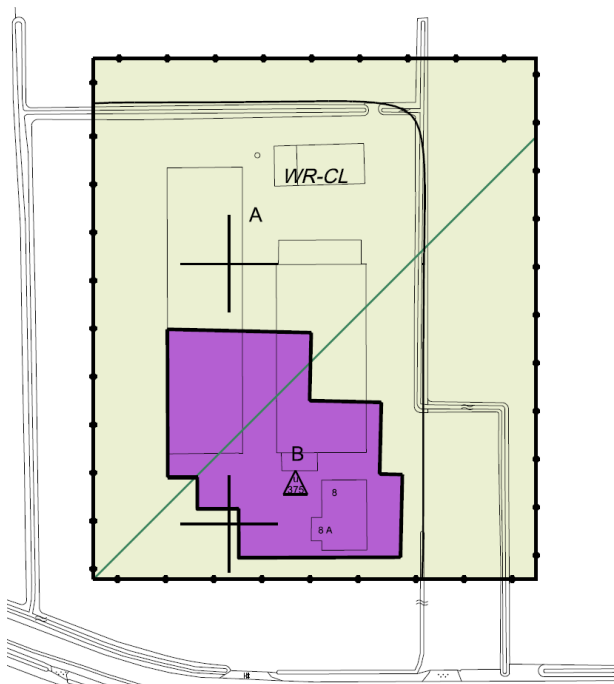


Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewisseling van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' (machineverhuurbedrijf) conform het regionale functieveranderingsbeleid. Hierbij worden alle bestaande opstallen volledig gesloopt, met uitzondering van de woning. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw bedrijfsgebouw gebouwd met een oppervlakte van 375 m².

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding 'machineverhuurbedrijf'. Hier wordt in totaal 375 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. De huidige dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' blijft 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, cultuurhistorie, ecologie en water. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Provinciaal beleid

Omdat sprake is van een functieverandering passend binnen het regionale functieveranderingsbeleid, past het plan binnen de provinciale regels voor niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. De provinciale Omgevingsverordening bevat geen andere bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich 1.521 m² inzetbare sloopmeters.

Voor het toevoegen van een nieuwe bedrijfsbestemming moet 100 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. Voor de bedrijfsbebouwing moet daarnaast met een factor 2 gecompenseerd worden. Dit betekent dat er $((375 \times 2) + 100)$ in totaal 850 m² aan compenserende sloopmeters aangeleverd moet worden. De overige inzetbare sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

Een functiewisseling moet bovendien leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf moet daarom verevend worden. Een deel van die verevening kan door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m² nieuwe niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van 375 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 3.750,00 en vastgelegd in een overeenkomst.

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 heideontginningslandschap grenzend aan het kampenlandschap. De ontwikkeling wordt goed ingepast. Naast het terugbrengen van de hoeveelheid verharding draagt de ontwikkeling bij aan het herstel van de landschapskarakteristiek. Het verleggen van de sloot aan de oostzijde naar de bestaande bomenrij versterkt de historische landschappelijke karakteristiek. De karakteristieke omzooming van het perceel met bomenrijen en houtwallen wordt aan de noordzijde hersteld. Het vrijgekomen deel achter de woning en bijgebouw is een weide. Ook is een kleine boomgaard aan de achterzijde van de woning toegevoegd. In het omliggende agrarische land ligt in de noordoostzijde een poel. Het agrarische grondgebruik bestaat uit wintervoedselakker. In onderstaande afbeelding is de inpassing weergegeven. De aanleg en instandhouding van deze inpassing wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de planregels.



De bomen op het perceel vragen bijzondere aandacht. Op het terrein staan monumentale of waardevolle bomen. Vanuit het beleid wordt zorgvuldig omgegaan met bomen die monumentaal en/of

waardevol zijn omdat deze bomen in grote mate bijdragen aan het groene karakter van de omgeving. Deze bomen mogen zo min mogelijk worden beschadigd worden tijdens de sloopactiviteiten.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen indien het terrein onder de boomkronen gevrijwaard blijft van werkzaamheden (sloop, bouw, opslag van materiaal). Om dat te bewerkstelligen moet dit terreindeel afgezet worden met vaste bouwhekken. Met deze maatregel wordt voorkomen dat de stammen en stamvoeten van de bomen beschadigd worden en dat de bodem wordt verdicht.

De bomen aan de oostzijde van het perceel zijn waardevol. Deze bomen gaan invloed ondervinden van de sloopwerkzaamheden, gezien er aan de oostkant een sloot is, waardoor het wortelpakket zich vermoedelijk binnen de invloedszone van de sloopwerkzaamheden bevindt. Voor deze bomen is daarom een BomenEffectAnalyse (BEA) uitgevoerd. De BEA bevat randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen bij de uitvoering van het plan.

Milieu

Het voornemen is om het perceel te bestemmen met een standaard bedrijfsbestemming, wat vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2 mogelijk maakt. Het beoogde gebruik van het perceel voor een machineverhuurbedrijf is gelijk te stellen met deze milieucategorie. In de omgeving liggen woningen met agrarische nevenactiviteiten en agrarische bedrijven.

Voor dit plan zijn de volgende aspecten van belang:

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

Hinder voor omgeving

Voor bedrijven gelden afstanden tot gevoelige bestemmingen in de omgeving op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Hier is sprake van een rustig buitengebied. De richtafstand van een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 tot gevoelige bestemmingen in een rustig buitengebied is 30 meter.

De Pijnenburgweg 8 ligt op meer dan 170 meter afstand tot omliggende gevoelige bestemmingen. De richtafstand van 30 meter wordt daarmee ruimschoots gehaald.

Voldoende verblijfsklimaat (geur)

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende verblijfsklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur.

Een bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw kan worden gebruikt voor menselijk verblijf. Dit betekent dat een nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd. De bestaande woning wordt een niet-agrarische bedrijfswoning.

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

De afstand van omliggende agrarische bestemmingen tot de bedrijfswoning blijft hetzelfde als in de huidige situatie. Daarnaast liggen omliggende woningen met agrarische nevenactiviteiten en agrarische bedrijven op meer dan 200 meter afstand tot de gevel van de bedrijfswoning. De agrarische bedrijven en woningen met agrarische nevenactiviteiten liggen tevens op meer dan 170 meter afstand tot de nieuwe bedrijfsbebouwing. Door de voldoende ruime afstand tot omliggende agrarische bedrijven en woningen met agrarisch nevenactiviteiten, vormt het aspect geur geen belemmering voor dit plan.

Geen belemmeringen omliggende bedrijven en geen nadelige gevolgen voor woningen met agrarische nevenactiviteiten

Met dit plan mogen geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende bedrijven en/of nadelige gevolgen voor woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Bij de realisatie van het plan ligt het bedrijf op meer dan 170 meter afstand tot omliggende agrarische bedrijven en woningen met agrarische nevenactiviteiten. Door de voldoende ruime afstand tot omliggende agrarische bedrijven en woningen met agrarische nevenactiviteiten ontstaan met dit plan geen extra belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen en geen nadelige gevolgen voor omliggende woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Ten aanzien van milieu kan dus worden geconcludeerd dat op Pijnenburgweg 8 een functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf met maximaal milieucategorie 2 mogelijk is.

Bodem

De functieverandering is geen overgang naar een meer bodemgevoelige functie. Wel zijn asbestdaken aanwezig op de te slopen panden. Door verwerking van asbestdaken kan bodemverontreiniging ontstaan.

Daarom kan het bij nieuwbouw of grondverzet noodzakelijk zijn om bodemonderzoek te verrichten van eventuele inspoelzones van asbestdaken, zonder dakgoten of verhardingen. Indien geen inspoelzones aanwezig zijn en nieuwbouw van bijgebouwen niet bodemgevoelig is, dus niet is bestemd voor verblijf van personen voor 2 uur of meer per dag, dan kan bodemonderzoek achterwege blijven.

Indien sprake is van inspoelzones met sterke asbestverontreiniging dan kan bij de geplande nieuwbouw bodemsanering nodig zijn. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan. Aandachtspunt is wel de eventuele bodemverontreiniging van inspoelzones van de asbestdaken bij sloop en nieuwbouw.

Luchtkwaliteit

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

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Het gaat om een windturbine op eigen terrein. Omdat de bestemmingswijziging niet leidt tot een toevoeging van het aantal personen op het perceel neemt het risico niet verder toe. Externe veiligheid vanuit de windturbine vormt hier dus geen belemmering. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

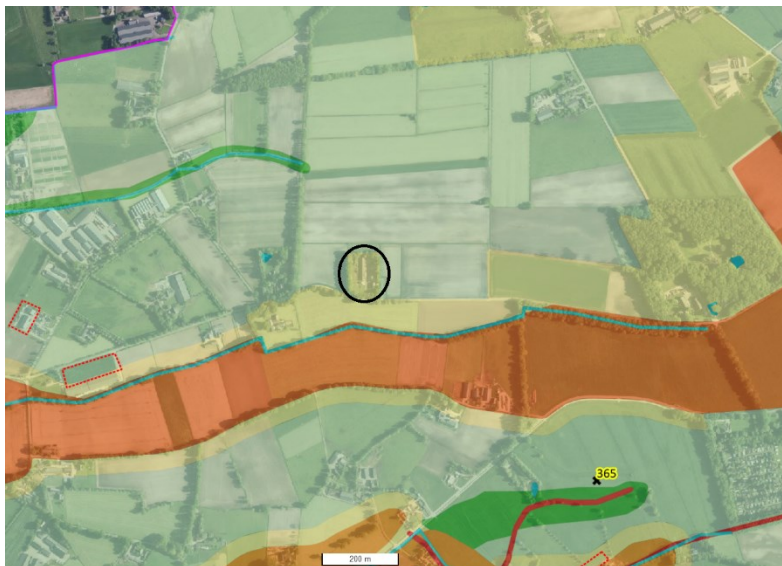
Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen, op eigen terrein kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en er wordt gebruik gemaakt van een bestaande uitrit.

Archeologie

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



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

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

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe schuur en sloop van bestaande stallen en loods. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Met een middelhoge archeologische verwachting en de hoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied worden de vrijstellingsgrenzen conform het archeologiebeleid niet overschreden. Om die reden is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

Het plan bevindt zich in zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Dat betekent dat sprake is van een hoge integrale cultuurhistorische betekenis. Vanuit cultuurhistorie kan worden ingestemd met het plan, mede gelet op het herstel van de sloot aan de oostzijde van het plangebied.

Ecologie

Soortenbescherming

Door Slijkkruip ecologisch adviesbureau is in november 2021 een quickscan ecologie voor het onderdeel soortenbescherming uitgevoerd. Belangrijkste uitkomsten zijn daarvan zijn:

- De bomenrij rondom het erf is mogelijk onderdeel van essentieel foerageergebied en een vliegroue van vleermuizen. Vanwege het in stand houden van de structuren wordt geen permanent nadelig effect verwacht en nader onderzoek niet nodig geacht. Wel dient vanuit de zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming onnodige lichtverstoring van vliegroutes en foerageergebied voorkomen te worden. Dit kan door tijdens de aanleg- en gebruiksfase uitstraling van eventuele bouwlampen, buitenverlichting en straatverlichting richting de boomkronen te voorkomen. Gebruik bijvoorbeeld afschermende armaturen, beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter, gebruik 'batlampen' en plaats niet meer verlichting dan nodig.
- Tijdens het broedseizoen kunnen nesten van algemene broedvogels in de bomenrij en de ondergroei daarvan en in de bebouwing voorkomen. Deze nesten kunnen dan verstoord,

beschadigd of vernield worden. Voer werkzaamheden die kunnen leiden tot het vernielen of verstoren van nesten buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen is geen vaste periode maar voor de meeste soorten is de periode half maart - half augustus een goede indicatie. Eerdere of latere broedgevallen zijn niet uitgesloten, met name van duiven. Bezette nesten zijn altijd beschermd, ongeacht de soort of periode. Tijdens het broedseizoen kunnen mogelijk versturende werkzaamheden uitsluitend worden uitgevoerd nadat een erkend broedvogelkundige heeft vastgesteld dat er geen bezette nesten aanwezig zijn. Zo nodig worden werkzaamheden uitgesteld of maatregelen getroffen om verstoring of vernieling van nesten te voorkomen, bijvoorbeeld het instellen van een zone rondom het nest totdat de ongen het nest verlaten hebben.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat het plangebied is gelegen op ongeveer 1800 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling is wel een stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Uit de berekening blijkt dat er in de nieuwe gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied. Nadere toetsing of een vergunning Wnb is niet noodzakelijk.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone zoals aangewezen door de provincie Gelderland. Aangezien externe werking op deze gebieden niet wordt beschermd, hoeft er geen toetsing plaats te vinden.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden, in het kader van natuurinclusief bouwen, meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er wordt een poel en een winterakker aangelegd en bestaande structuren worden versterkt. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan waarvoor de uitvoering en instandhouding, zoals eerder aangegeven, als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit geen belemmering vormen voor het plan mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Water

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

Aan de zuidzijde langs de toegangsweg op het perceel ligt gemeentelijke drukriolering. Hiervoor gelden beperkingen voor het gebruik van de strook. De zone met gemeentelijke drukriolering vormt geen belemmering voor het bouwvlak.

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

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

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

4.11. Goorsteeg 11 en 11a, Lunteren

Huidige situatie

De percelen Goorsteeg 11 en 11a in Lunteren liggen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal zijn de percelen bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 4813, 4814 en 4243.



luchtfoto perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot'. Het perceel heeft een maatvoeringsaanduiding van maximaal 2 wooneenheden. Het perceel ligt in de 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.



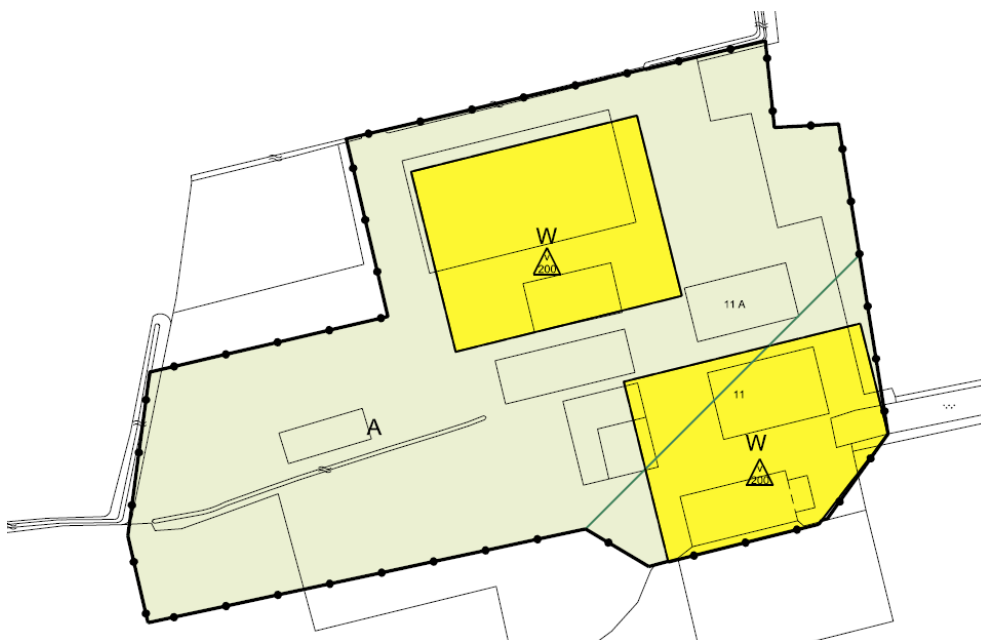
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' conform het regionale functieveranderingsbeleid.

De bestaande agrarische opstallen worden grotendeels gesloopt. Een van de twee bestaande woningen blijft behouden, de andere wordt gesloopt en op een nieuwe locatie ten noorden van de te handhaven woning herbouwd. De nieuwe woning krijgt een inhoud van (maximaal) 660 m³. Een bestaand bijgebouw van 200 m² blijft behouden behorend bij de bestaande woning. Bij de nieuwe woning wordt een nieuw bijgebouw van ook 200 m² opgericht.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Op de verbeelding wordt het maximum van 200 m² bijgebouwen per woning aangeduid.



verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

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

Functiewisseling naar woonbestemming

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

Het functieveranderingsbeleid heeft sinds 2008 bijgedragen aan de op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze van beëindiging van vele agrarische bedrijven. Van deze bedrijven is de bedrijfsbebouwing gesloopt of hergebruikt. Ook bij reeds gestopte agrarische bedrijven heeft het functieveranderingsbeleid gezorgd voor mogelijkheden om de overtollige bebouwing te kunnen slopen of te hergebruiken. Daarvoor in de plaats zijn met deze gesloopte bebouwing als zijnde 'sloopmeters', onder meer nieuwe woningen gebouwd en niet-agrarische werkfuncties gerealiseerd en zijn deze voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn de 'sloopmeters' via het (regionale) sloopmeterregistratiesysteem intergemeentelijk uitwisselbaar, waarbij de markt is vergroot voor de inzetbaarheid van sloopmeters. Hierdoor heeft het beleid gezorgd voor een kwaliteitsverbetering in de buitengebieden van de gemeenten.

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'.

In dit geval wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en zullen alle (voormalige) agrarische opstallen worden gesloopt. Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' sloopmeters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevindt zich, naast de voormalige bedrijfswoningen, ca. 1782 m² aan bebouwing dat in aanmerking komt als sloopmeter. Voor de gewenste situatie wordt 300 m² van bovengenoemde bebouwing beschouwd als privébijgebouw (gebouwd of nieuw te bouwen) en valt daarmee buiten de berekening. Volgens het beleid moet boven de 1.000 m² aan sloopmeters een korting van 25% worden toegepast. Concreet zijn er op dit perceel 1361 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig.

	Aantal sloopmeters in m ²
Aanwezige bebouwing (exclusief woningen)	1782 m ²
Aftrek privébijgebouwen (2x 150)	300 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m ²)	121 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1361 m²

De inzetbare sloopmeters kunnen - na de bestemmingsplanwijziging en sloop - worden ingezet voor ontwikkelingen op de planlocatie zelf of elders binnen de Regio Food Valley.

Extra oppervlakte (m²) aan bijgebouwen en overkappingen

Om het aantal toegestane m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen bij een reguliere woonbestemming te vergroten van 150 m² naar 200 m² zullen compenserende sloopmeters aangeleverd moeten worden. Het gaat om (50 x 2) 100 m² aan compenserende sloopmeters die per woonbestemming moeten aangeleverd dienen te worden. Omdat het in dit geval twee woonbestemmingen betreft dient er (2x 100) **200 m²** aan compenserende sloopmeters te worden aangeleverd.

De overige (1361 - 200) **1161 m²** aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

Landschap



Landschappelijk inpassingsplan

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 goed ingepast. De inpassing bestaat uit het aanbrengen van bomenrijen op de perceelsscheidingen waardoor landschappelijke structuren hersteld worden. Bestaande bomen en landschapselementen worden behouden, en verharding en bebouwd oppervlakte neemt af. Een boomgaard bij de gezamenlijke entree, met solitaire boom, vergroot de samenhang tussen de beide percelen. De bouwvlakken zijn omzoomd door een haag. Een houtwal aan de westzijde van de woonpercelen zorgt voor de afronding van het erf.

Milieu

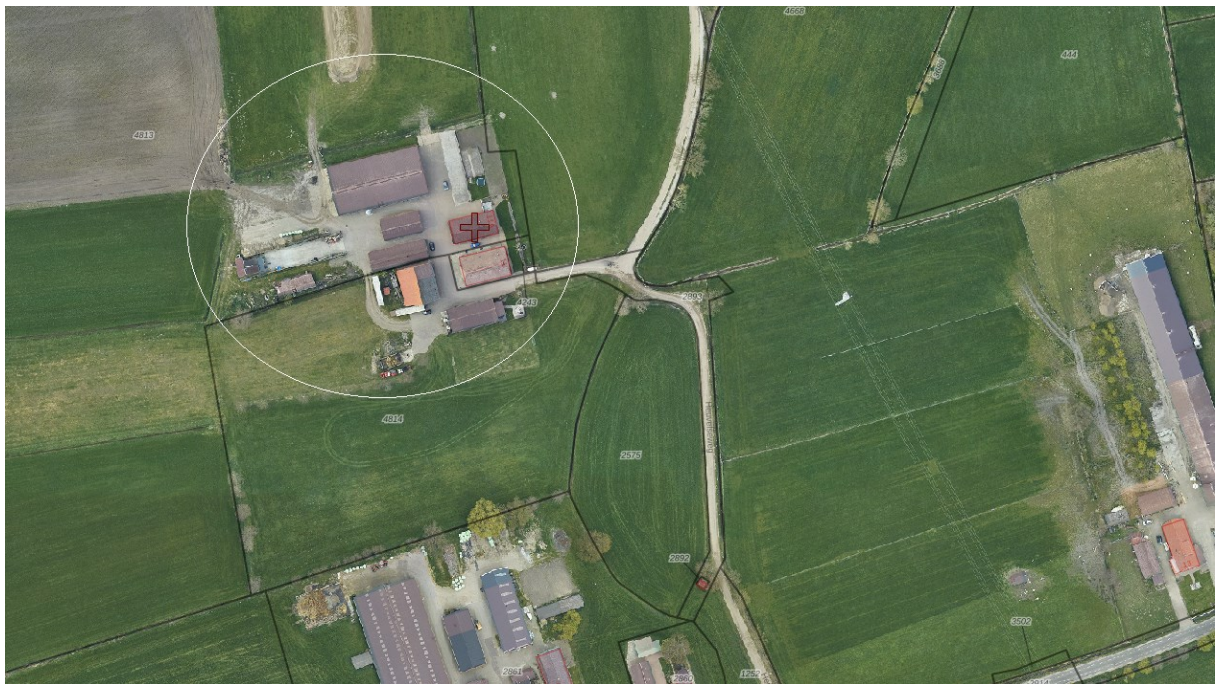
Milieuozoner

Dit plan betreft een functiewisseling van agrarisch naar wonen aan de Goorsteeg 11-11A in Lunteren. Op het perceel liggen twee woningen. De woning op nummer 11 wordt behouden. Met dit plan wordt beoogd de woning gesitueerd op nummer 11A te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen ten noorden van de woning op nummer 11. De nieuwe woning op nummer 11A komt daarmee op grotere afstand van de geitenhouderij aan de Goorsteeg 9 te liggen dan de bestaande woning op nummer 11A.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Goorsteeg 11-11A ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen intensieve veehouderijen (waaronder een geitenhouderij), woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.



Voldoende goed woon- en leefklimaat

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

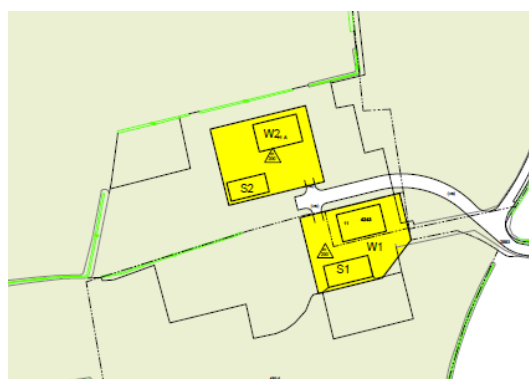
Geur

Met dit plan wordt een bestaande woning (nr. 11) behouden. De tweede woning (nr. 11A) wordt gesloopt en herbouwd ten noorden van de woning op nummer 11. Een nieuw geurgevoelig object wordt hiermee op deze plek gerealiseerd.

Hieronder een overzicht van de bestaande situatie en de beoogde situatie:



Bestaand



Beoogd

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

De afstand van het bouwvlak van de geitenhouderij aan de Goorsteeg 9 tot de gevel van de bestaande woning aan de Goorsteeg 11 verandert niet ten opzichte van de huidige situatie en is ongeveer 108 meter. De afstand van de geitenhouderij tot de gevel van de nieuw te realiseren woning aan de Goorsteeg 11A is ongeveer 162 meter. Aan de wettelijk vereiste afstand van 50 meter wordt voldaan.

In oktober 2011 heeft GGD Gemeentelijke Gezondheidsdienst Nederland het standpunt ingenomen

dat bij planontwikkeling (nieuwe huizen of andere gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) bij voorkeur een afstand van vanwege mogelijke gezondheidseffecten minimaal 250 meter aangehouden wordt tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen (inclusief burgerwoningen).

De nieuwe woning op nummer 11A wordt op grotere afstand van de geitenhouderij gebouwd dan de bestaande woning op nummer 11A, waarmee de milieusituatie (inclusief gezondheidseffecten) zal verbeteren. Daarom is de afstand van 162 meter tussen de beoogde tweede woning en de geitenhouderij aanvaardbaar.

Berekening achtergrondbelasting

In de omgeving liggen meerdere veehouderijen. Daarom is een berekening van de achtergrondbelasting van geur gemaakt.

De achtergrondbelasting is berekend op de hoekpunten van de bestaande woning op nummer 11 en de beoogde woning op nummer 11A. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het programma V-stacks gebied (V-2010.1) met de vergunde stalgegevens van de veehouderijen in de omgeving.

Resultaten

De berekende achtergrondbelasting van geur is weergegeven in onderstaande tabel.

Resultaten V-stacks berekening achtergrondbelasting

Gevoelig object	X-coördinaat	Y-coördinaat	Achtergrondbelasting (ouE/m3)
Woning huidig ZO	170443	453656	21,4
Woning huidig ZW	170462	453662	19,7
Woning huidig NW	170440	453669	20,4
Woning huidig NO	170460	453675	19,5
Woning nieuw ZW	170407	453703	19,3
Woning nieuw ZO	170423	453707	19,1
Woning nieuw NW	170400	453714	19,1
Woning nieuw NO	170421	453718	18,7

Beoordeling

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

Tabel: relatie geurbelasting – geurhinder - leefklimaat

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

Bij de bestaande woning op nummer 11 is sprake van een leefklimaat dat is te typeren als tamelijk slecht. Echter verandert de situatie voor deze woning niet ten opzichte van de huidige situatie. Voor de herbouwde woning op nummer 11A is het leefklimaat te typeren als matig. Met dit plan wordt de woning op nummer 11A op grotere afstand gebouwd van de nabijgelegen geitenhouderij dan de bestaande woning op nummer 11A. Andere veehouderijen liggen nog steeds op meer dan 200 meter

afstand. Het leefklimaat bij de woning op nummer 11A zal daarom naar verwachting verbeteren. Vaststaat dat het woon- en leefklimaat in ieder geval niet zal verslechteren.

Op het aspect geurhinder van veehouderijen is daarom sprake van een aanvaardbaar plan.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

De afstand van de geitenhouderij aan de Goorsteeg 9 tot de gevel van de bestaande woning aan de Goorsteeg 11 verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. De afstand van deze geitenhouderij tot de nieuw te realiseren woning aan de Goorsteeg 11A is ongeveer 162 meter.

Andere veehouderijen liggen op meer dan 200 meter afstand.

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

Conclusie

Aan de Goorsteeg 11-11A is een functiewisseling van agrarisch naar wonen mogelijk, mits de tweede woning wordt herbouwd op grotere afstand tot de geitenhouderij aan de Goorsteeg 9 dan de bestaande woning(en).

Bodem

Bodembeleid Ede

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.

Plansituatie

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

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan cadmium aanwezig is.
- in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan barium aanwezig is.
- ter plaatse van de voormalige olietanks en de olieopslag geen verontreiniging aanwezig is.

Uit het onderzoek naar asbest in de bodem is gebleken dat bij drie inspoelzones van asbestdaken sprake is van een sterke asbestverontreiniging van de bodem. In het onderzoeksrapport wordt geadviseerd de aangetroffen asbestverontreiniging van de inspoelzones te verwijderen op basis van een BUS-melding bij provincie Gelderland.

Conclusie

Met het uitgevoerde onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein voldoende bekend. Voor de overgang naar een woonfunctie dient bodemsanering plaats te vinden van de sterk met asbest verontreinigde inspoelzones, voordat hier grondverzet voor sloop of herinrichting wordt

uitgevoerd. Dit kan met de melding van een BUS-sanering bij de provincie Gelderland. Nadat de sanering is uitgevoerd en provincie heeft ingestemd met het behaalde resultaat is de bodem van de locatie voldoende geschikt voor de nieuw te bouwen woning.

Verkeer

In het plan is voorzien in één enkele ontsluiting op de bestaande locatie. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Vanuit Verkeer bestaat er geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.

Archeologie

Situatie plangebied

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



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

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

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf.

Conclusie

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

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

Cultuurhistorie

Het toevoegen van een extra woning heeft geen nadelig effect op aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ecologie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling mits aan de voorwaarden uit de aangeleverde onderzoeken en het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan.

Water

Beleid/regelgeving

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. 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.

Situatie plangebied

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



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

Vuilwater

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

Hemelwater

Hemelwater dat valt op het verharde oppervlak van de percelen dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor liggen rondom het perceel C-watergangen opgenomen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Hessenweg 150-152, Lunteren

Huidige situatie

De percelen Hessenweg 150 en 152 te Lunteren liggen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel Hessenweg 150 bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummer 2500. Het perceel Hessenweg 152 is bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummer 2478. De percelen delen een gezamenlijke toerit, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie H, nummer 2479.



luchtfoto van het betreffende plangebied (rood omcirkeld)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied 2013' hebben de percelen een bestemming 'Wonen'. Per woning is de zone voor bijgebouwen specifiek bestemd (tussen de beide woningen, binnen de gestippelde lijnen). De gronden rond het plangebied maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en hebben een agrarische bestemming (onbebouwd).

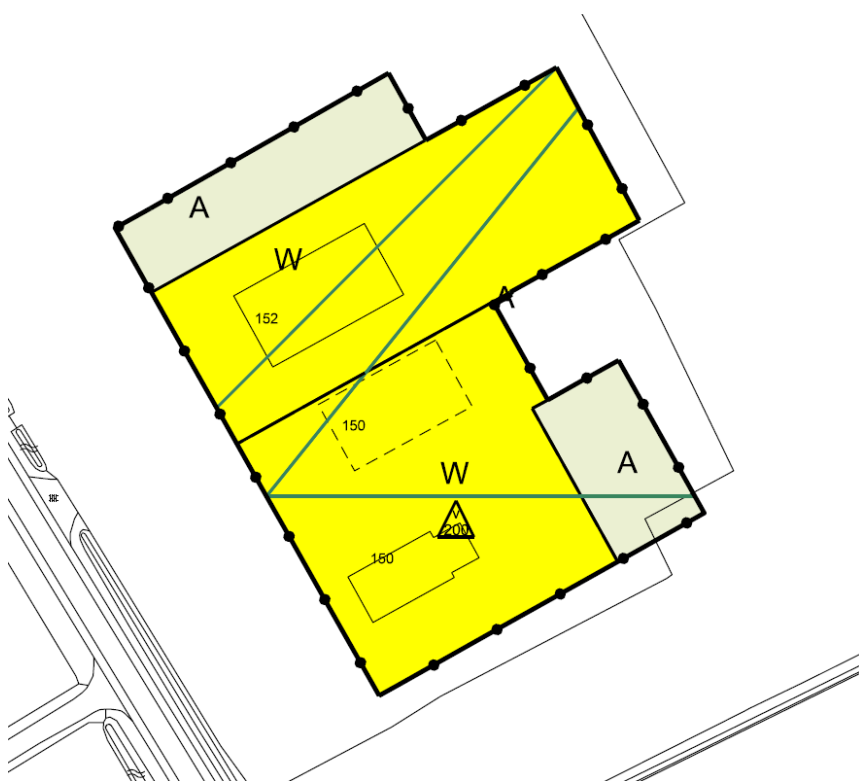


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van de woonbestemming voor beide percelen, waardoor voor Hessenweg 150 Lunteren (de zuidelijk gelegen woning) de positie waar nu een bestaande schuur staat, ook op basis van het bestemmingsplan tot dat perceel gaat behoren. De helft van de schuur valt nu namelijk binnen de woonbestemming behorend tot Hessenweg 152. Tevens wordt bij Hessenweg 150 de aanduiding 200 m² bijgebouwen opgenomen. De reeds bestaande schuur past namelijk niet binnen de huidige maximale mogelijkheden (maximaal 150 m² inclusief vergunningvrij bouwen). Deze schuur is in het verleden in afwijking van de vergunning te groot gebouwd. Er kan op basis van het beleid medewerking verleend worden voor een schuur tot maximaal 200 m². De bestaande schuur zal daarvoor aangepast (verkleind) moeten worden. Hiervoor is al een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Voor Hessenweg 152 Lunteren moet enkel de vorm van het woonvlak worden veranderd. De eigenaar heeft achter op het perceel een schuur van gerealiseerd, vanuit de aanname dat deze bouw onder de regels van vergunningsvrij bouwen zou vallen. Echter, omdat op de plek waar de schuur staan grotendeels de bestemming 'Agrarisch' ligt, maakt die plek juridisch geen onderdeel uit van het erf en kon de schuur niet vergunningsvrij gerealiseerd worden. Door het aanpassen van de bestemming is het wel mogelijk op deze plek de schuur te behouden. De oppervlakte van de schuur is ca. 136 m², wat minder is dan de maximaal mogelijke oppervlakte voor (vergunningvrije) bijgebouwen na wijziging van het bestemmingsplan (150 m²).



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, cultuurhistorie, ecologie en water. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

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

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

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

Extra oppervlakte (m²) aan bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, met uitzondering van de in te zetten sloopmeters. Voor de gewenste 200 m² oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen zou (200 - 150) x 2 = 100 m² aan compenserende sloopmeters vereist zijn. Gelet op de historie van het dossier, waarbij het bestaande bijgebouw bij Hessenweg 150 onderdeel uit heeft gemaakt van een functieverandering naar Wonen in 2013, is het niet redelijk om in deze situatie sloopmeters te eisen.

Landschap

Het inrichtingsplan wordt getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. De locatie bevindt zich in het kampenlandschap. Dit wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met lineaire beplantingselementen en een rijk aangeplant erf. Om dit beeld te herstellen dienen de ontwikkelingen hier een bijdrage aan te leveren.

Ingezet wordt op het aanplanten van houtsingels langs de erfgrenzen en realisatie van een boomgaard. Deze maatregelen zullen nog nader worden uitgewerkt en worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Milieu

Het plan maakt geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. Tevens blijft sprake van voldoende afstand tussen de woonbestemmingen en omliggende hindergevendende functies. Hierdoor zijn er geen belemmeringen vanuit milieu.

Bodem

Er zijn geen bodemonderzoeken bekend voor de locatie Hessenweg 150 en 152. Er was eerder sprake van een agrarisch gebruik. De bodem van agrarische erven kan plaatselijk verdacht zijn voor bodemverontreinigingen. Bij eerdere toestemmingen voor de sloop van agrarische bebouwing en nieuwbouw van een woning is de bodemkwaliteit voldoende geschikt bevonden voor de woonbestemming. Het gebruik van schuren is niet bodemgevoelig omdat daarin geen personen langdurig zullen verblijven. De sloop en bouw met het bijbehorende grondverzet heeft al plaatsgevonden. Het is daarom niet nodig om de bodemkwaliteit te onderzoeken voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Daarom zijn er geen belemmeringen vanuit luchtkwaliteit.

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.

Geluidhinder

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

Verkeer

De ontwikkeling leidt niet tot intensiever gebruik van het perceel. Ook de ontsluiting wijzigt niet. Daarom zijn er geen relevante verkeerskundige aspecten.

Archeologie

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

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



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

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

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

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

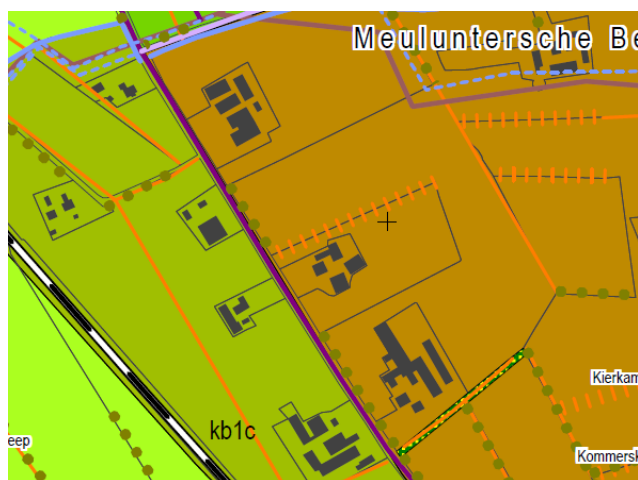
“Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historisch karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische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



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

fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat de gronden binnen het plangebied aan het begin van 19de eeuw in gebruik waren als heide. In de directe omgeving lagen verschillende weilanden. In de loop van de 19de eeuw werden de gronden binnen het plangebied ontgonnen en in gebruik genomen als bouwland. Begin jaren dertig van de vorige eeuw werd de boerderij aan de Hessenweg 152 gebouwd. Op nr. 150 verscheen pas recentelijk, in 2020, de huidige woning. Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Hessenweg (paarse lijn) en een historische kavelgrens (oranje lijn) aan de noordzijde van het perceel. De Overwoudse steeg is een weg van tussen 1832 en 1940, aangegeven in het lichtpaars.



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

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

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst is. Het planvoornemen heeft betrekking op een vormwijziging van de woonbestemming voor beide percelen. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de historisch-ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied. De bebouwing heeft geen beschermde status als monument of (potentieel) karakteristiek pand. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Er is geen sprake van sloop van bebouwing of het verwijderen van beplanting. Onderzoek in het kader van soortenbescherming is dan ook niet nodig.

Ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000) geldt dat er geen sprake is van intensivering van het gebruik, waardoor een stikstofonderzoek achterwege kan blijven. Daarnaast bevindt de locatie zich niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Water

De aanpassingen aan het bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor de waterhuishouding en riolering. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13. Klomperweg 143, Lunteren

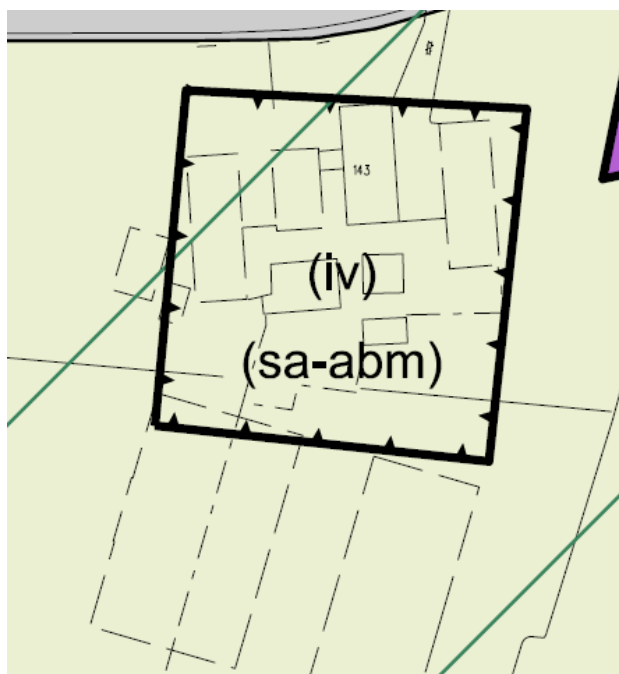
Huidige situatie

Het perceel Klomperweg 143 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Tienminutenweg op circa 1,5 kilometer ten westen van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 4388 tot en met 4393.



luchtfoto van de planlocatie

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch (middelgroot bedrijf, intensieve veehouderij)'. Het perceel ligt in het landbouwwontwikkelingsgebied.



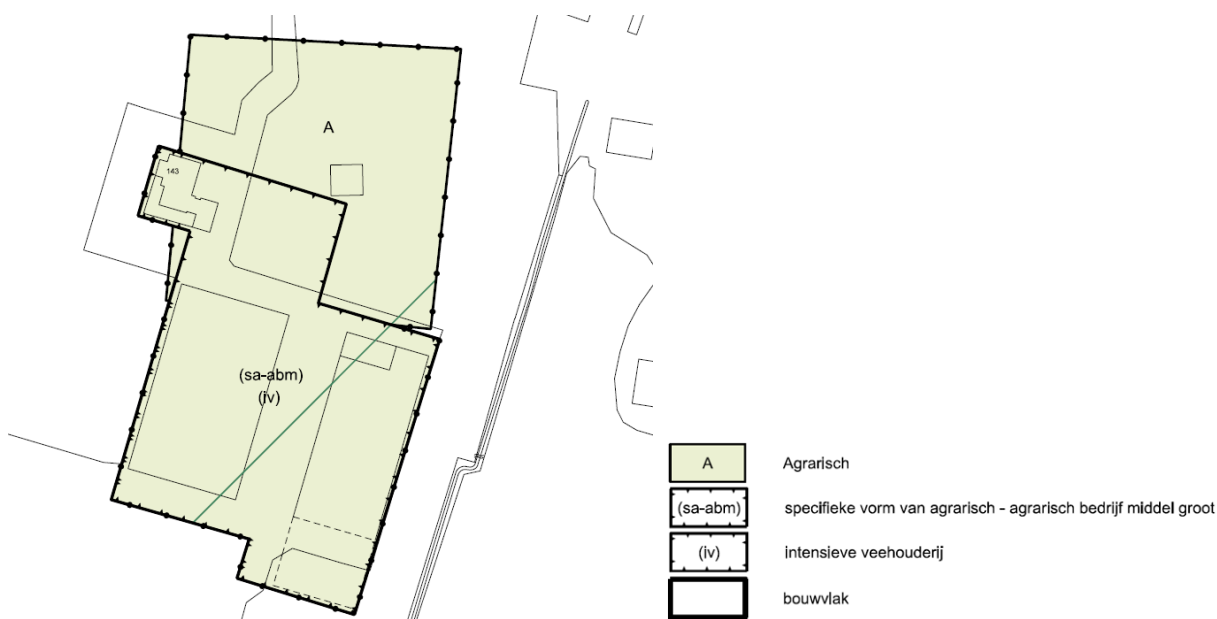
A	Agrarisch
(sa-abm)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot
(iv)	intensieve veehouderij
	bouwvlak

fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het herstel van een planologische omissie. Bij de voorbereidingen van het huidige bestemmingsplan is een bouwvlak op de verbeelding ingetekend dat nog was gebaseerd op de situatie in 2011. Er liep echter min of meer gelijktijdig een vergunningaanvraag voor het vernieuwen van de bedrijfsbebouwing op een gewijzigde locatie. Deze vergunning met kenmerk 2011W0222 is op 12 mei 2012 verleend.

Met onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt deze vergunning op de juiste wijze planologisch verwerkt: de vorm van het agrarische bouwvlak is aangepast aan de vergunde situatie. Voor het overige behoudt het perceel de huidige bestemming 'Agrarisch (middelgroot bedrijf) (intensieve veehouderij)'. Er verandert niets aan de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen het aangepaste bouwvlak is 2500 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (max. 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze wijziging is globaal getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Aangezien er feitelijk niets verandert en enkel een reeds lang bestaande (en vergunde) situatie in het bestemmingsplan wordt verwerkt zijn er vanuit deze aandachtsgebieden geen specifieke belemmeringen naar voren gekomen.

4.14. Koudhoornweg 11, Lunteren

Huidige situatie

Het perceel Koudhoornweg 11 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2274.



luchtfoto van het betreffende perceel

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

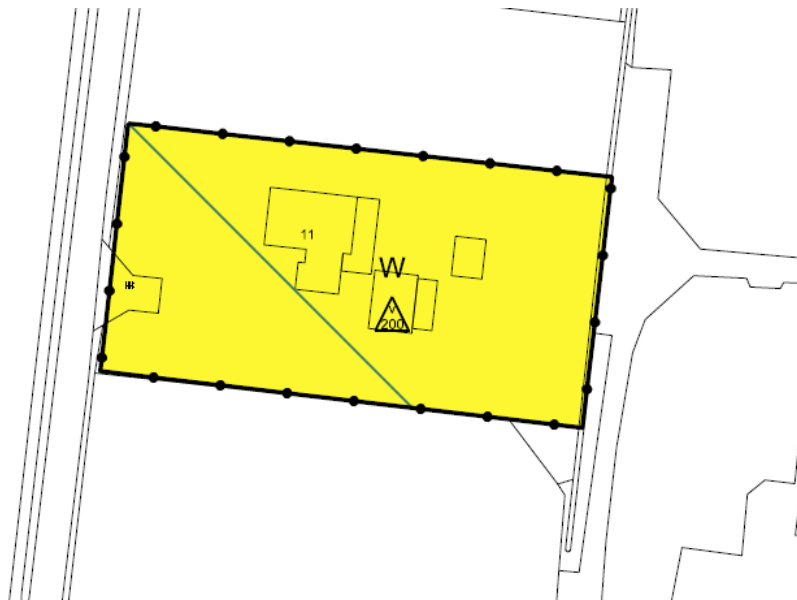


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt de bouw van een nieuw bijgebouw mogelijk gemaakt. Met de nieuwbouw wordt het totaaloppervlak aan bijgebouwen vergroot tot 200 m². De maximale oppervlakte van het nieuwe bijgebouw is berekend op 154,8 m² omdat in totaal 45,8 m² aan bestaande bijgebouwen op het perceel behouden blijven. De bijgebouwen die blijven staan betreffen de veranda van 19,2 m² en het bijgebouw aan de woning van 26 m². De erker en de vergunningvrije aanbouw aan de oostzijde van de woning maken onderdeel uit van de woning en vallen niet onder de noemer bijgebouw.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat in totaal 200 m² aan bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Extra oppervlakte (m²) aan bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste versterking van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

Om het aantal toegestane m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen bij een reguliere woonbestemming te vergroten van 150 m² naar 200 m² zullen compenserende sloopmeters aangeleverd moeten worden. Het gaat om (50 x 2) **100 m²** aan compenserende sloopmeters die aangeleverd dienen te worden. De aangekochte sloopmeters zijn afkomstig van perceel Postweg 106 te Lunteren.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de inpassing en herplant van bestaande landschappelijke elementen binnen het bouwvlak draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel. De noordzijde van het perceel is met de aanwezige fruitgaard en beplanting op de erfgronden goed ingepast. Ook het oostelijk bosplantsoen met boomvormers draagt bij aan het versterken van de landschapskarakteristiek.

Plantlijst

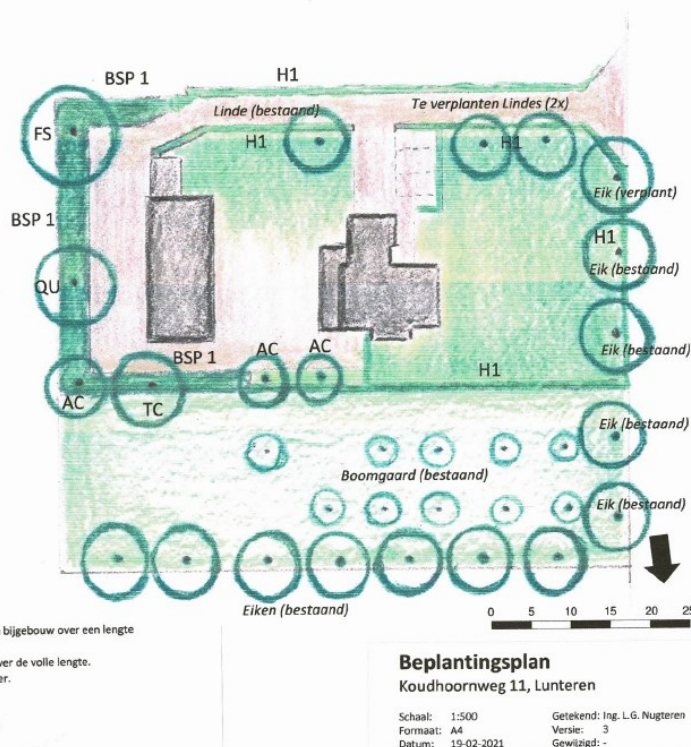
BOOM				
QU	Quercus robur,	Solitaire	1 stuks	maat 16/18
FS	Fagus sylvatica	Solitaire	1 stuks	maat 16/18
AC	Acer campestre	Solitaire	3 stuks	maat 16/18
TC	Tilia cordata	Solitaire	1 stuks	maat 16/18

HAAG				
H1	Carpinus betulus	Driehoeksverband	1.075 stuks	maat 80/100
	haaghoogte tot 1,20 m	aantal 5 st/m		

BOSPLANTSOEN				
BSP 1	Crataegus monogyna 25%	Driehoeksverband	195 stuks	
	Prunus padus 25%	plantafstand 1,0 m	80/100	
	Viburnum opulus 25%			
	Salix caprea 15%			
	Ilex aquifolium 10%			

Maatregelen t.b.v. natuurinclusief bouwen:

- Opschuiven van vogelschroet t.p.v. dakvoet nieuw te bouwen bijgebouw over een lengte van minimaal 20 meter
- Aanpassen nokvoorst t.p.v. nok nieuw te bouwen bijgebouw over de volle lengte.
- Planten van een haag met inheemse soorten, lengte 200 meter.
- Plaatsen van een mezenkast.



landschappelijk inpassingsplan Koudhoornweg 11 Lunteren

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

Milieu

Dit plan ziet op het realiseren van een bijgebouw van 154,7 m² aan de Koudhoornweg 11 in Lunteren. Dit perceel heeft een woonbestemming. Een deel van de bestaande bijgebouwen blijft behouden. Dit betekent dat met dit plan de totale oppervlakte aan bijgebouwen uitgebreid wordt tot maximaal 200 m².

Voor dit plan is van belang dat omliggende (agrarische) bedrijven geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Het perceel aan de Koudhoornweg 11 in Lunteren ligt in het agrarische buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen intensieve veehouderijen, woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

Het plan betreft de vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Een bijgebouw krijgt - anders dan een woning - geen bescherming tegen milieuhinder van de omliggende bedrijven omdat in een bijgebouw in principe geen gevoelige functies zijn toegestaan. Om die reden heeft het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen geen gevolgen voor de omliggende bedrijven.

Bijgebouwen bij een woning mogen enkel voor privédoeleinden worden gebruikt. Bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Initiatiefnemer heeft in de voorfase aangegeven in het beoogde bijgebouw materiaal te willen opslaan ten behoeve van zijn installatiebedrijf. Hiervoor is dus een afzonderlijke vergunning vereist.

Conclusie

Aan de Koudhoornweg 11 in Lunteren is het mogelijk om een nieuw bijgebouw te realiseren, waardoor de totale oppervlakte van bijgebouwen vergroot wordt tot 200 m², mits de bijgebouwen enkel worden gebruikt voor privédoeleinden.

Bodem

De planlocatie is in het verleden gebruikt als agrarisch erf met twee varkensschuren als onderdeel van een agrarisch bedrijf aan de Vijfsprongweg 58. De schuren zijn in 2002 gesloopt waarna de nieuwbouw van een woonhuis met bijgebouwen heeft plaatsgevonden. Voorgaande aan sloop en nieuwbouw is in 2002 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond en ondergrond licht verhoogde gehalten aan EOX aanwezig zijn.
- in het grondwater geen verhoogde gehalten zijn gemeten

Op basis van deze onderzoeksresultaten is een bouwvergunning voor de woning afgegeven en is aan het perceel een woonbestemming toegekend. Vanuit het recente gebruik worden geen bodemverontreinigingen verwacht.

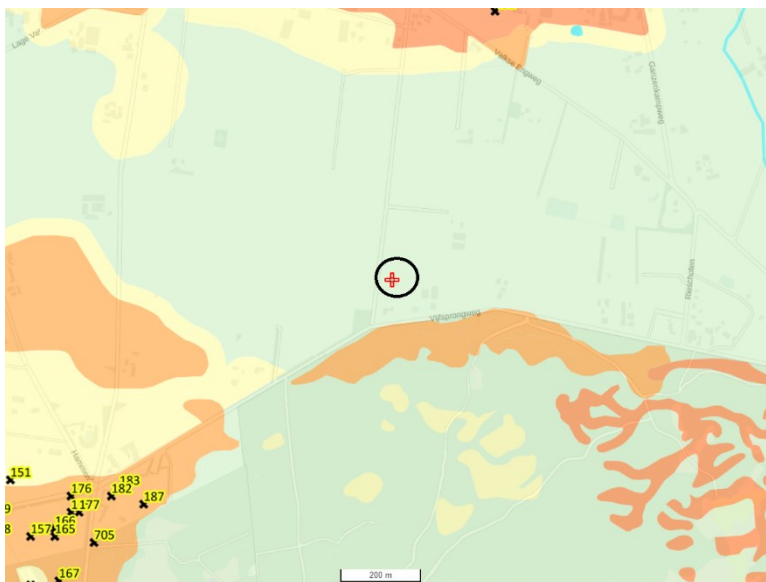
Indien aannemelijk is dat personen twee of meer uren per dag aaneengesloten in het bijgebouw aanwezig zullen zijn, is dat in principe bodemgevoelig. Op basis van het in 2002 uitgevoerde onderzoek en het recente gebruik is de bodem van het terrein onverdacht voor bodemverontreinigingen en wordt vrijstelling voor onderzoek verleend.

Conclusie

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

Archeologie

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



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

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

Conclusie

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

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

Cultuurhistorie

De uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen naar 200 m² heeft geen nadelig effect op aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ecologie

In september 2021 is door Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur een quickscan ecologie uitgevoerd voor het plan om een aantal bijgebouwen aan de Koudhoornweg 11 te Lunteren te slopen en één nieuw groter bijgebouw terug te plaatsen. Er zijn geen (jaarrond) beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten. Nader onderzoek of een ontheffing Wnb voor soorten is niet nodig.

Bij uitvoering van de werkzaamheden dient altijd invulling te worden gegeven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht houdt hierin dat de sloop zo mogelijk buiten de broedtijd plaats vindt.

Conform het beleid van de gemeente Ede zijn extra maatregelen nodig voor de natuur. Gezien de projectgrootte zijn 25 punten nodig. Voor maatregelen in het thema Groene buitenruimte geldt een vermenigvuldigingsfactor van 3. Gekozen is voor het opschuiven van vogelschroot (lengte 20m), aanpassen nokvorst, planten haag met inheemse soorten (200m) en het plaatsen van een mezenkast.

De maatregelen zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Het plangebied bevindt zich wel in een grondwaterfluctuatietoneel zoals de Provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Bouwen in de grondwaterfluctuatietoneel betekent dat er rekening gehouden moet worden met de trendmatige ontwikkeling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (langjarig gemiddelde), om te voorkomen dat in de gebruiksfase geen (permanente) grondwaterstandsverlaging noodzakelijk is.

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



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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.15. Ruitenbeekweg 33, Lunteren

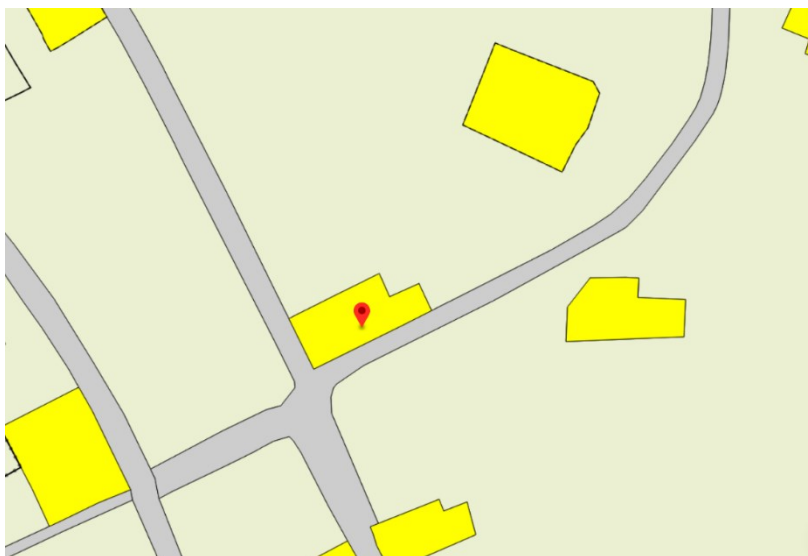
Huidige situatie

Het perceel Ruitenbeekweg 33 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nr. 2327.



luchtfoto van het betreffende perceel

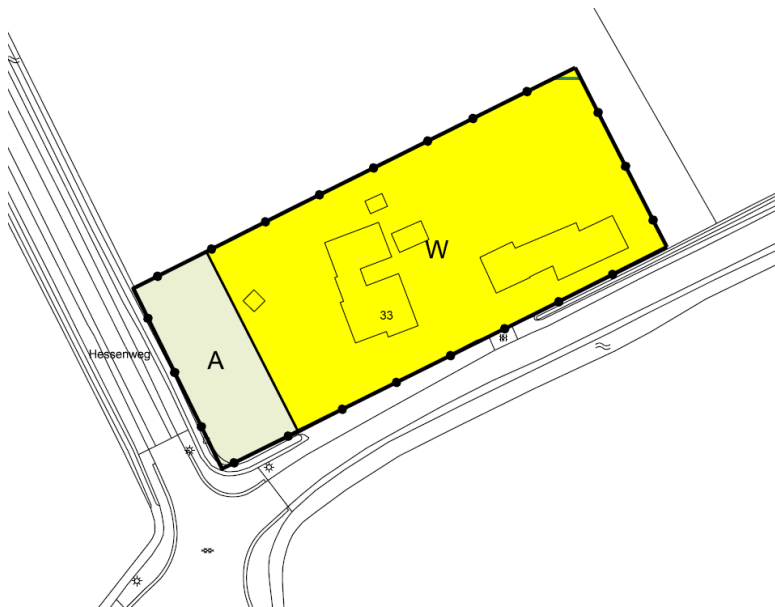
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het perceel ligt in het verweingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het wijzigen van het bestemmingsvlak, zodat een nieuw te realiseren bijgebouw binnen de contouren van de woonbestemming kan worden opgericht. Dit nieuwe bijgebouw is 200 m². Ook voor deze overschrijding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Het bijgebouw gaat gebruikt worden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis: hiervoor is een aparte afwijking op grond van een later te verlenen omgevingsvergunning noodzakelijk.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Vormwijziging bouwvlak

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

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

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

Extra oppervlakte (m²) aan bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, met uitzondering van de in te zetten sloopmeters. Voor de gewenste 200 m² oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen is $(200 - 150) \times 2 = 100$ m² aan compenserende sloopmeters vereist. Op het perceel zelf zijn 39 m² aan sloopmeters aanwezig. De overige 61 m² sloopmeters zijn aangekocht vanaf het perceel Kattenbroekerweg 8A in Lunteren.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het kampenlandschap en is reeds goed ingepast. Een parallel aan de weg staand bijgebouw draagt bij aan het versterken van de landschapskarakteristiek. Voor efficiënt gebruik van het bijgebouw is verharding rondom het bijgebouw opgenomen, dit is beperkt tot het noodzakelijk met aandacht voor hemelwaterinfiltratie (elementenverharding). Bestaande bomen worden duurzaam ingepast. Bestaande landschapselementen (struweel en bomenrij) worden in stand gehouden. Een haag rondom het perceel draagt bij aan de landschappelijke inpassing.

Milieuzonering

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. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

In en om het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven of andere functies die milieucontouren hebben die van invloed zijn op het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

Luchtkwaliteit

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Bodem

Het nieuw te bouwen bijgebouw gaat dienen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals opslag en stalling, bij de woonbestemming. Het betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik, maar er zal wel grondverzet worden uitgevoerd bij sloop en nieuwbouw. Uit de asbestinventarisatie is gebleken dat te slopen bijgebouwen zijn voorzien van asbestdaken. Daarom is in oktober 2021 een bodemonderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen door inspoeling van asbestvezels in de bodem op plaatsen waar geen verhardingen aanwezig zijn en de daken niet zijn voorzien van dakgoten. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat in en op de bodem van de inspoelzones of druppelzones geen asbest is aangetroffen.

Vanuit het voormalige en huidige gebruik en inrichting van het terrein worden geen andere bodemverontreinigingen verwacht. Het aantreffen van onverwachte bodemverontreinigingen door bodemvreemde materialen kan niet geheel worden uitgesloten.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor deze wijziging van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning zal de bodemsituatie opnieuw worden beoordeeld ten opzichte van het beoogde gebruik van de nieuwbouw.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

Conclusie

Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Geluid (*Wet geluidhinder, verkeerslawaaï*)

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

De realisatie van een nieuw bijgebouw op eigen terrein heeft geen gevolgen voor de verkeerskundige situatie ter plaatse. Ten behoeve van de ontwikkeling is geen nieuwe uitweg nodig.

Archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is, groen geeft een lage archeologische verwachting aan. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge tot lage integrale cultuurhistorische betekenis. De locatie van het geplande bijgebouw valt in de zone met een hoge archeologische verwachting. De maximaal toegestane verstoringsgrens daar is 250 m².

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Een vindplaats is bekend op ca. 250 m ten zuiden van het bestemmingsplangebied, van laatmiddeleeuws aardewerk (vondstomstandigheden onbekend). Een archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd ten westen van het bestemmingsplangebied, op de locatie van de Valleilijn. Ondanks de deels hoge verwachting heeft dat geen vervolgonderzoek opgeleverd omdat de verstoring niet op diepte van eventuele archeologische resten kwam.

Het bestemmingsplangebied is een historische erflocatie, op 19^e-eeuws kaartmateriaal is op die plek al bebouwing ingetekend. Dit is ook weergegeven in deze figuur.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel. Daarbinnen ook de weergave van de historische erflocatie, grijs = erf en paars = tuin.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een bijgebouw van 200 m². Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien omvang van de ingreep is, ondanks de hoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied, een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

De ontwikkeling heeft geen impact op cultuurhistorisch vlak. Er bestaat vanuit dit oogpunt geen bezwaar tegen het realiseren van het gewenste bijgebouw.

Ecologie

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Er is door Groenewold in oktober 2021 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen beschermde soorten gevonden of te verwachten. Specifiek is gezocht naar nestplaatsen voor uilen en verblijfplaatsen of toegangen voor marters of vleermuizen. De schuurtjes zijn laag, ongeïsoleerd en hebben nauwelijks geschikte toegangen. Verblijfplaatsen van vleermuizen en uilen zijn daarmee uit te sluiten. Er zijn verder geen poepsporen, haren, braakballen e.d. gevonden die duiden op aanwezigheid van beschermde soorten. Op basis van de waarnemingen en de aangetroffen situatie zijn verblijfplaatsen van beschermde soorten of verblijfplaatsen met zekerheid uit te sluiten. Aanvullend onderzoek of een ontheffing Wnb voor soorten is niet nodig.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan.

Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkomen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied is gelegen op ongeveer 800 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

In de voorliggende situatie blijft de woning ongewijzigd. De schuur zal worden gebruikt als opslag voor hekwerken en werkplaats voor kleine montages. Verder wordt de bedrijfsbus er gestald. Op basis van de CROW publicatie 381 zijn voor een arbeidsextensief bedrijf in het buitengebied gemiddeld 4.8 (3.9-5.7) bewegingen per etmaal te verwachten. Naast transportbewegingen zijn er geen emissie te verwachten. De rijroute is ingevoerd in het programma Aeries. Hieruit blijkt geen stikstofdepositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. De aanlegfase behoeft sinds de wetwijziging van 1 juli 2021 niet meer in beeld te worden gebracht. Het project leidt niet tot significant negatieve effecten. Nader onderzoek of een vergunning Wnb gebieden is hiermee niet nodig.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

GNN en GO

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

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Hier zijn enkele zaken opgenomen om de inpassing natuurinclusief te maken. Hierbij wordt nu o.a. voorzien van nestkasten voor erfvoegels, aanleg Ruigte / distelstrook Insecten / vogels, egelvriendelijk overhoekje en een steenuilenverblijfplaats. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen moeten worden uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

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

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Het plangebied bevindt zich wel in een grondwaterfluctuatietoneel zoals de Provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Bouwen in de grondwaterfluctuatietoneel betekent dat er rekening gehouden moet worden met de trendmatige ontwikkeling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (langjarig gemiddelde), om te voorkomen dat in de gebruiksfase geen (permanente) grondwaterstandsverlaging noodzakelijk is.

Aan de zuid- en westzijde van het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Dit plan heeft geen gevolgen voor de bestaande C-watergangen.



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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.16. Schansweg 4, Lunteren

Huidige situatie

Het perceel Schansweg 4 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Zwetselaarseweg, circa 2,5 kilometer ten noordwesten van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummer 1077.



luchtfoto van de planlocatie

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2020 - 1e ronde' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



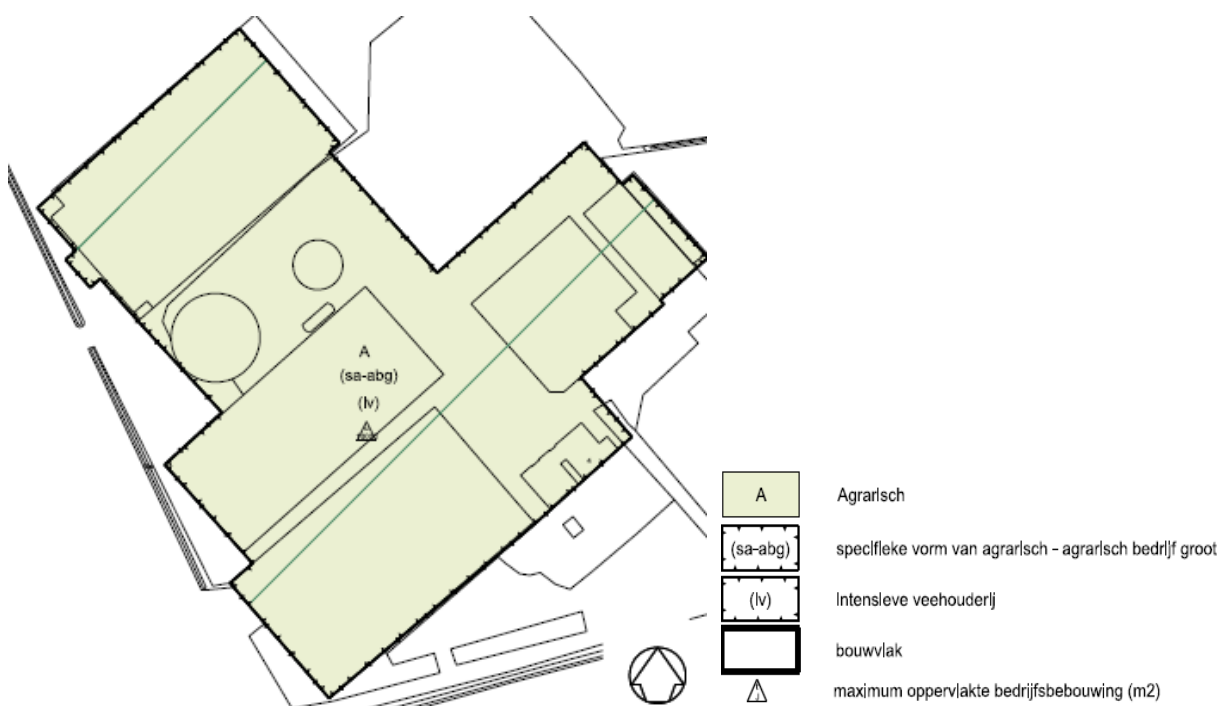
A	Agrarisch
(sa-abg)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot
(lv)	Intensieve veehouderij

fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het herstel van een planologische omissie. In 2019 is via een projectafwijkingbesluit vergunning (kenmerk 2018W1988) verleend voor een uitbreiding van het agrarische bedrijf. Zoals te doen gebruikelijk wordt zo'n projectafwijkingbesluit, nadat het onherroepelijk is geworden, ambtshalve opgenomen in het bestemmingsplan. Dat is in 2020 gebeurd in het bestemmingsplan "Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2020 - 1e ronde". Daarbij zijn abusievelijk het bouwvlak en de maximale bebouwingsmaat niet op de juiste wijze op de verbeelding verwerkt.

Met onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt deze verschrijving hersteld. Voor het overige behoudt het perceel de huidige bestemming 'Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)'. Er verandert niets aan de bestaande en reeds vergunde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen het aangepaste bouwvlak is 10.000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (max. 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze wijziging is globaal getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Aangezien er feitelijk niets verandert en enkel een reeds lang bestaande (en vergunde) situatie in het bestemmingsplan wordt verwerkt zijn er vanuit deze aandachtsgebieden geen specifieke belemmeringen naar voren gekomen.

4.17. Scharrenburgersteeg 29-29a, Lunteren

Huidige situatie

Het perceel Scharrenburgersteeg 29-29a te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Barneveldseweg, circa 1,5 kilometer ten noorden van het buurtschap Meulunteren. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nrs. 3239 en 3240.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het huidige bestemmingsplan "Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 2e ronde" is het perceel bestemd voor 'Agrarisch (middelgroot bedrijf)' waarbij een dubbele bedrijfswoning (woongebouw) is toegestaan. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



A	Agrarisch
(sa-abm)	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot
[]	bouwvlak
[sba-wgb]	specifieke bouwaanduiding - woongebouw
△	maximum volume (m3)

fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer wil de vorm van het huidige bouwvlak aanpassen om de bestaande bouw mogelijkheden voor het agrarische bedrijf zo efficiënt mogelijk te kunnen benutten. Concreet gaat het om een uitbreiding van een bestaande schuur en de bouw van een nieuwe stalruimte. Tegelijkertijd kan dan met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning worden verleend voor twee reeds gerealiseerde bouwwerken (veranda en werkplaats) op het perceel. Zowel de omvang van het bouwvlak als de bouw mogelijkheden blijven hierbij gelijk.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het aangepaste bouwvlak - een agrarisch bedrijf toegestaan met 2500 m² aan bedrijfsbebouwing met daarbij één bedrijfswoongebouw (660 m³) met maximaal 2 wooneenheden. Daarbij is in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 2e ronde' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

3.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

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

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

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied.

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Bij de vorige planherziening voor deze locatie zijn houtsingels aan de zuid-, noord- en westzijde van het bedrijfsmatig gebruikte deel, het aanleggen van een eikenrij aan de zuidzijde en het aanplanten van twee eiken langs de weg dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing. De kuilvoerplaten in de hoek van het perceel worden verplaatst naar het bedrijfscomplex ('compact bouwen') en er worden 3 plantvakken aangelegd met zwarte Els, berk, meidoorn, lijsterbes, hazelaar, kardinaalsmuts en Gelderse Roos.

Voor de gewenste nieuwbouw is een omgevingsvergunning vereist. Aan deze vergunning worden de noodzakelijke voorschriften verbonden voor de uitvoering van het inrichtingsplan en de duurzame instandhouding ervan.



	MAAT	AANTAL		
zwarte els	14 - 16	7 st		
berk	16 - 18	6 st		
			vak1	vak2
meidoorn	80-100	36 st	8 st	12 st
lijsterbes	80-100	36 st	8 st	12 st
hazelaar	80-100	45 st	12 st	15 st
kardinaalsmuts	80-100	27 st	4 st	9 st
gelderse roos	A-kwaliteit	36 st	8 st	12 st

landschappelijke inpassing Scharrenburgersteeg 29-29a in Lunteren

Ecologie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de verandering van het bouwvlak. Met het aangeleverde inrichtingsplan wordt ook voldaan aan het beleid van het programma biodiversiteit. Het plangebied is geen onderdeel van het Gelders NatuurNetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied en heeft hier ook geen binding mee. Gezien de aard van de planwijziging is een effect op het functioneren van natuurgebieden bovendien op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

De gewenste vormverandering van het bouwvlak bij het agrarische bedrijf aan de Scharrenburgersteeg 29-29a in Lunteren is vanuit ecologisch oogpunt mogelijk.

Milieuzonering

Met deze planherziening wordt beoogd de vorm van het agrarische bouwvlak te wijzigen aan de Scharrenburgersteeg 29-29A in Lunteren. De oppervlakte van het bouwvlak blijft hetzelfde. Met de wijziging van de vorm van het bouwvlak komt een reeds aanwezig bijgebouw binnen het bouwvlak te liggen (legalisatie). Verder worden de sleufsilo's aan de noordzijde van het perceel beter geconcentreerd bij het bedrijfscomplex, gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Voor dit plan is van belang dat ter plaatse van omliggende woningen een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Het perceel aan de Scharrenburgersteeg 29-29A in Lunteren ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen intensieve veehouderijen, woningen met agrarische nevenactiviteiten, woningen en bedrijven.

Voldoende goed woon- en leefklimaat omliggende woningen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegd gezag of na de wijziging van de vorm van het agrarische bouwvlak ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen nog een voldoende goed woon- en leefklimaat is te garanderen. Hierbij is met name gekeken naar het aspect geur.

Geur

Met dit plan wordt beoogd de vorm van het agrarische bouwvlak te wijzigen, waardoor een bestaand bijgebouw binnen het nieuwe bouwvlak komt te liggen. Alle eerder vergunde en geaccepteerde diersoorten en aantallen blijven ongewijzigd. Het beoogde bouwvlak ligt op meer dan 100 meter afstand tot omliggende woningen (met agrarische nevenactiviteiten). Een nadere geurberekening is daarom niet nodig. Door de voldoende ruime afstand tussen het beoogde agrarische bouwvlak en omliggende woningen, vormt het aspect geur geen belemmering voor dit plan.

Ter plaatse van omliggende woningen is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Aan de Scharrenburgersteeg 29-29A in Lunteren is het mogelijk om de vorm van het bouwvlak te wijzigen zoals gevraagd.

Bodem

De bodem van de planlocatie is plaatselijk verdacht voor verontreinigingen vanwege het agrarische gebruik en aanwezigheid van asbestdaken. Het betreft hier echter geen overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming en de nieuwbouwlocaties zijn niet verdacht voor verontreinigingen. De te legaliseren stal is rond 2008 gebouwd dus daar is bodemonderzoek niet meer zinvol. In het kader van deze bestemmingswijziging is daarom geen bodemonderzoek nodig.

Bij de wijzigingsmelding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer van 12 augustus 2019 heeft de Omgevingsdienst de Vallei aangegeven dat een nulsituatie bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd bij de bodembedreigende activiteiten op deze locatie. Er is geen bodemonderzoek bekend. Mogelijk dient daarom nog bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Er is geen bodemonderzoek nodig voor deze bestemmingsplanwijziging, mogelijk nog wel in het kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

Geluidhinder

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

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

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

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

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

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel. Rode stippellijn toont de locatie van het in 2013 uitgevoerde bureau- en booronderzoek.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Er is in 2013 een bureauonderzoek en een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd.⁵ Dit onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied vermoedelijk beek- of gooreerdgronden aanwezig waren, die minder gunstig waren voor bewoning in het verleden.

⁵ Broeke, E.M., 2013: Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Scharrenburgersteeg 29-29a te Lunteren in de gemeente Ede. *Econsultancy Rapport* 13065710, Doetinchem.

Bovendien is het gebied door moderne bodemingrepen tot in de oorspronkelijke bodem verstoord. Archeologische indicatoren zijn in het plangebied niet aangetroffen. Op grond van het bureau- en karterend booronderzoek wordt de trefkans op waardevolle archeologische resten klein geacht. De huidige voorgenomen plannen gaan iets buiten het toen onderzochte deel van het terrein, maar het wordt aannemelijk geacht dat de conclusie ook daar geldt. Om die reden is een aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van uitbreiding van een bestaande schuur en een nieuwe stalruimte. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Op grond van het bureau- en karterend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is. Realisatie van het plan zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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

Water

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

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



C-watergangen (oranje) en duiker (rood) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe

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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.18. Valkse Engweg 6B, Lunteren

Huidige situatie

Het perceel Valkse Engweg 6B ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummers 2548 en 2549.



luchtfoto van het plangebied (rood omcirkeld)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1^e ronde' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Natuur'. De natuurbestemming komt voort uit de inrichting van het omliggende gebied als landgoed.

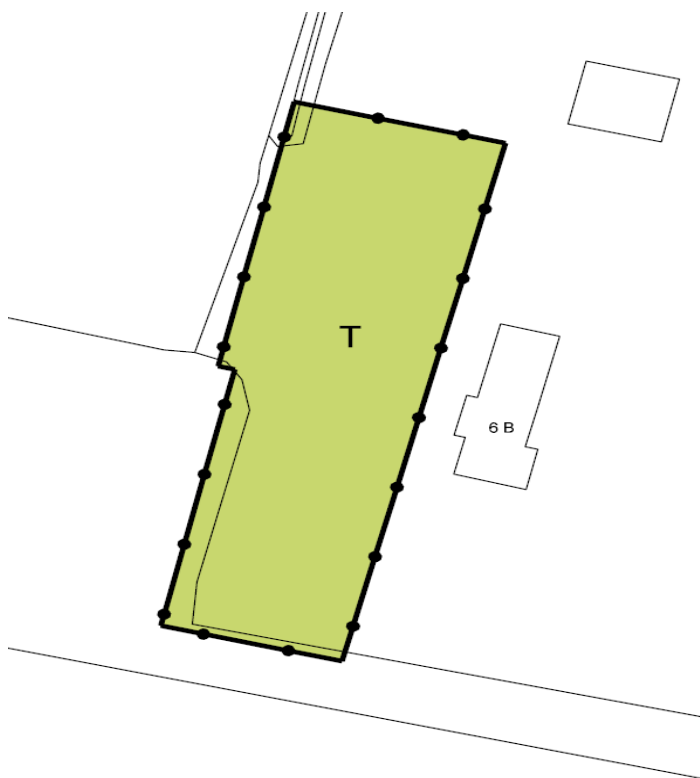


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan (rood omlijnd)

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een correctie van het bestemmingsplan uit 2017. In 2017 is per abuis het bestemmingvlak Wonen van een ouder plan voor landgoedontwikkeling op de locatie gehanteerd. Hierdoor sluit het bestemmingsplan niet goed aan op de beoogde inrichting van het perceel en de oriëntatie van de woning Valkse Engweg 6B.

Concreet heeft de eigenaar van de woning kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan een belemmering vormt om een siertuin aan te leggen aan de westzijde van de woning. Gelet op de beoogde inrichting van het perceel zoals voorzien in 2017 en in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, is het passend om de aanleg van een siertuin aan de westzijde van de woning mogelijk te maken. In overleg met de eigenaar is daarbij overeengekomen om niet de woonbestemming uit te breiden, maar een tuinbestemming op te nemen. Hiermee worden ruimtelijk minder gewenste ontwikkelingen op deze locatie, zoals veel verharding, (vergunningvrije) bijgebouwen of gebouwde erfafscheidingen, voorkomen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

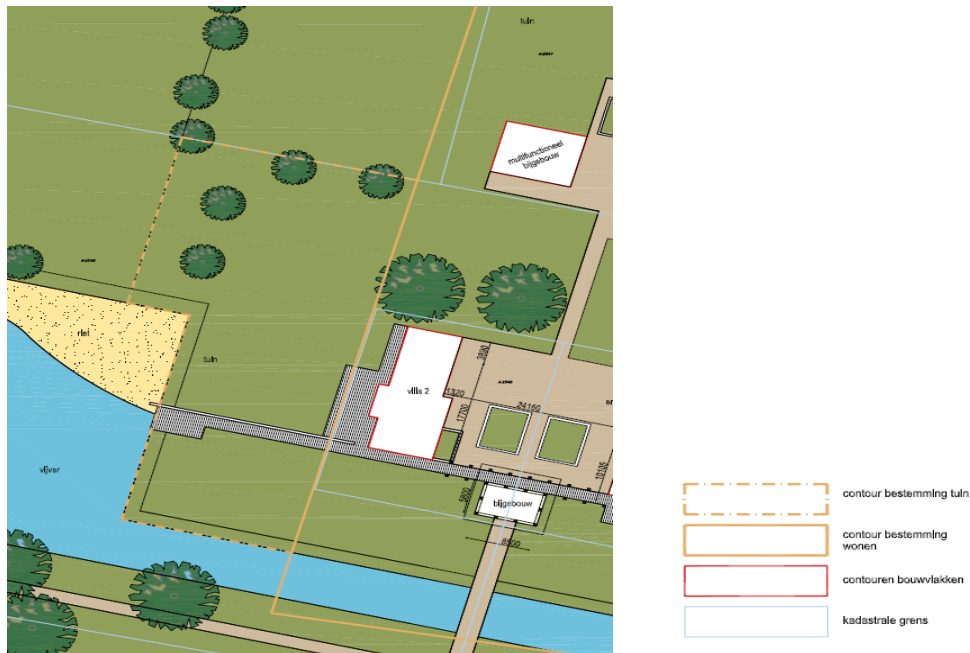
De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Het plan voorziet in een correctie van het bestemmingsplan uit 2017, waarbij reeds een beleidsmatige afweging is gemaakt over de woningbouw- en landgoedontwikkeling op de locatie.

Landschap

Uit landschappelijk oogpunt is van belang dat met de tuinbestemming wordt gewaarborgd dat er geen sprake is van het toevoegen van veel verharding, (vergunningvrije) bijgebouwen of gebouwde erfafscheidingen. De eigenaar van Valkse Engweg 6B is daarnaast, op grond van vergunningvoorschriften behorend bij de vergunning voor de woning, reeds verplicht om bomen aan te planten op het perceel. Hiervoor zijn met de landschapsbeheerders afspraken gemaakt. De tuinbestemming sluit in de nieuwe situatie aan op deze aanplant, zoals hieronder weergegeven.



begrenzing tuinbestemming en beoogde inrichting perceel

Milieu

Het plan maakt geen nieuwe geurige objecten mogelijk. Tevens wordt de afstand tussen de woonbestemming en hindergevende functies niet gewijzigd. Hierdoor zijn er geen belemmeringen vanuit milieu.

Bodem

Voor de wijziging die nu is aangevraagd vormt de bodemkwaliteit geen belemmering omdat het terreindeel dat een woonbestemming gaat krijgen niet verdacht is voor bodemverontreinigingen. Ook is de bodem hier niet asbestverdacht.

Luchtkwaliteit

De vormwijziging leidt niet tot extra emissies. Daarom zijn er geen belemmeringen vanuit luchtkwaliteit.

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.

Geluidhinder

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

Verkeer

De ontwikkeling leidt niet tot intensiever gebruik van het perceel. Ook de ontsluiting wijzigt niet. Daarom zijn er geen relevante verkeerskundige aspecten.

Archeologie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een direct voornemen tot het roeren van de grond. Ook is er sprake van een lage archeologische verwachting, waardoor een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk is. Het huidige bestemmingsplan bevat ook geen dergelijke regeling.

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

Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich binnen een zone met een lage integrale cultuurhistorische betekenis. Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. 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 kan worden gesteld dat de ontwikkeling van het landgoed niet passend is bij de historische kwaliteiten van het cultuurlandschap en zodoende niet passend is bij de doelstelling om de waarden te reconstrueren of bij te dragen aan de kwaliteit. Echter, het landgoed betreft een reeds vergunde situatie. Vanuit cultuurhistorie zijn er daarom geen bezwaren om de correctie van het bestemmingsplan uit te voeren.

Ecologie

Er is geen sprake van sloop of het verwijderen van beplanting. Onderzoek in het kader van soortenbescherming is dan ook niet nodig.

Ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000) geldt dat er geen sprake is van intensivering van het gebruik, waardoor een stikstofonderzoek achterwege kan blijven. Daarnaast bevindt de locatie zich niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Water

Het plan voorziet niet in het toevoegen van extra bebouwing of aanzienlijke oppervlakteverharding. Daarom zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.19. Maatweg 8, Otterlo

Huidige situatie

Het perceel Maatweg 8 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 2106 en 2735.



luchtfoto van het plangebied (rood omlijnd)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - agrarische nevenactiviteiten'. Het achterste deel van het perceel en een strook aan de oostzijde hebben de bestemming 'Agrarisch' (onbebouwd). Het perceel ligt in landbouwontwikkelingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan (rood omlijnd)

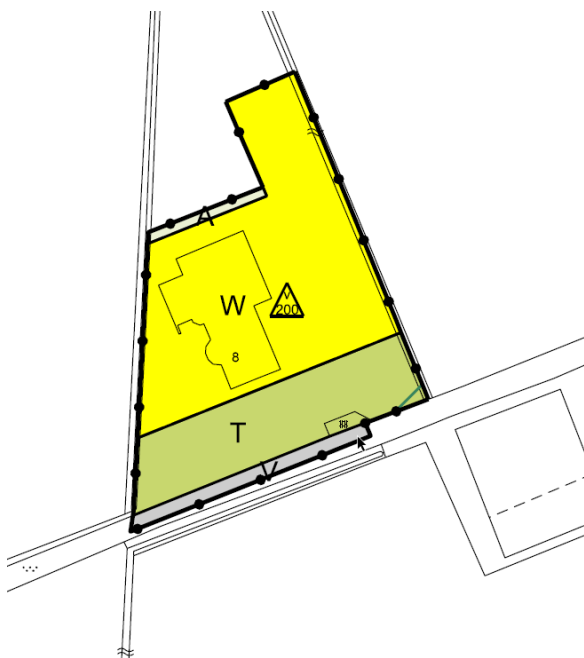
Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het bestemmingsvlak 'Wonen' en het vergroten van de toegestane oppervlakte bijgebouwen naar 200 m². Reden voor de wijziging is het legaliseren van het bestaande bijgebouw aan de achterzijde van het erf, dat zonder vergunning is gerealiseerd en in de huidige situatie in de agrarische bestemming valt. De vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen is tevens nodig om het betreffende gebouw toe te kunnen staan.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het huidige bestemmingsvlak Wonen wordt in vorm gewijzigd. Het zuidelijk deel van het huidige bestemmingsvlak (gelegen voor de woning) wordt toegevoegd aan de achterzijde van het erf. Per saldo blijft de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' gelijk. De huidige voorzijde van het perceel wordt bestemd tot tuin, om daarmee de huidige inrichting als siertuin positief te bestemmen.

Daarnaast wordt op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen, waarmee er 200 m² bijgebouwen binnen de woonbestemming wordt toegestaan. Hiervoor zijn 100 m² sloopmeters nodig ($200 - 150 = 50 \times 2 = 100$). De sloopmeters zijn afkomstig van Postweg 106 in Lunteren, waar voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt in het kader van een functieverandering naar Wonen. Uitvoering van de sloop wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' komt tevens te vervallen, omdat er geen sprake meer is van agrarische nevenactiviteiten.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

Extra oppervlakte (m²) aan bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

Om het aantal toegestane m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen bij een reguliere woonbestemming te vergroten van 150 m² naar 200 m² zullen compenserende sloopmeters aangeleverd moeten worden. Het gaat om (50 x 2) **100 m²** aan compenserende sloopmeters die aangeleverd dienen te worden. De aangekochte sloopmeters zijn afkomstig van perceel Postweg 106 te Lunteren.

Landschap

Uit landschappelijk oogpunt vinden er geen wijzigingen plaats. Verdere landschappelijke inpassing is, gelet op de huidige groenstructuren rond het perceel, niet nodig.

Milieu

Het plan maakt geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. Tevens wordt de afstand tussen de woonbestemming en hindergevende functies niet verkleind. Hierdoor zijn er geen belemmeringen vanuit milieu.

Bodem

De vormwijziging betekent dat er (beperkt) een nieuwe bodemgevoelige bestemming wordt gerealiseerd aan de oostzijde van de huidige woonbestemming. Het perceel is al lange tijd in gebruik t.b.v. wonen en is niet verdacht voor verontreinigingen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt daardoor geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

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.

Luchtkwaliteit

De vormwijziging leidt niet tot extra emissies. Daarom zijn er geen belemmeringen vanuit luchtkwaliteit.

Geluidhinder

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

Verkeer

De ontwikkeling leidt niet tot intensiever gebruik van het perceel. Ook de ontsluiting wijzigt niet. Daarom zijn er geen relevante verkeerskundige aspecten.

Archeologie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een direct voornemen tot slopen en/of bouwen. Inzet is om de bestaande situatie te legaliseren. Ook is er sprake van een lage archeologische verwachting, waardoor een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk is. Het huidige bestemmingsplan bevat ook geen dergelijke regeling.

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

Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich binnen een zone met een middellange integrale cultuurhistorische betekenis. De bestaande situatie wordt gehandhaafd, er zijn geen bestaande cultuurhistorische waarden die worden aangetast. Een nadere beschouwing vanuit cultuurhistorie is daarom niet vereist.

Ecologie

Er is geen sprake van sloop of het verwijderen van beplanting. Onderzoek in het kader van soortenbescherming is dan ook niet nodig.

Ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000) geldt dat er geen sprake is van intensivering van het gebruik, waardoor een stikstofonderzoek achterwege kan blijven. Daarnaast bevindt de locatie zich niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Water

Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Daarom bestaan er vanuit water geen bezwaren tegen dit plan.

4.20. Matenweg 13, Wekerom

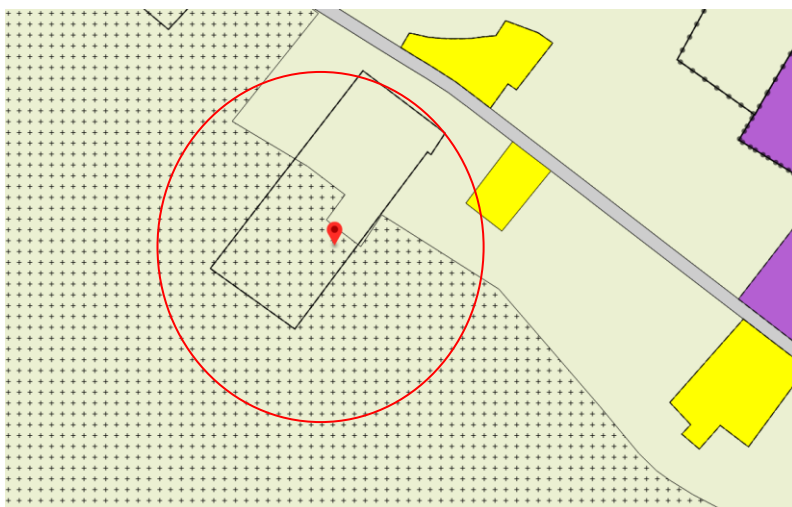
Huidige situatie

Het perceel Matenweg 13 in Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 5052, 5425 en 5426 (deels).



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch (agrarisch bedrijf groot)' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Daarnaast kent het perceel de functieaanduiding 'Intensieve Veehouderij'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormverandering van het (agrarisch) bouwvlak. Beoogd is om het huidige bouwvlak aan de westzijde te verkleinen, zodanig dat aan de zuidzijde (achter het zuidelijke bedrijfsgebouw) het bouwvlak verruimd kan worden.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak wordt aangepast conform de gevraagde herindeling van het perceel. Dit heeft overigens geen directe gevolgen voor de bouw mogelijkheden op het perceel: de totaal te realiseren oppervlakte aan bebouwing blijft gelijk aan de huidige situatie. De aanpassing van het bestemmingsplan is mede bedoeld om een nieuwe pluimveestal met uitloopmogelijkheden te creëren, maar vooral om aan de achterzijde van de stallen meer verhard oppervlak toe te voegen ten behoeve van mestafvoer, aan-/afvoer pluimvee en keerruimte voor vrachtwagens.



fragment van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

In het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak.

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 2e ronde' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

3.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

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

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

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Het in stand houden van de waardevolle bomen en het versterken van de landschapsstructuur op de perceelsgrenzen draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel. De hoeveelheid verharding - benodigd voor manoeuvreerruimte - wordt beperkt tot het meest noodzakelijke en begrensd door een nieuwe bomenrij. Een klein gedeelte van de beekloop kan worden hersteld door deze ontwikkeling.

Milieu

De planwijziging wordt gevraagd om de aanpassing en uitbreiding van een bestaande vleeskalverenstal tot legkippenstal mogelijk te maken. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegd gezag of na de uitbreiding van het bedrijf ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen nog een voldoende goed woon- en leefklimaat is te garanderen.

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

Toetsing woon- en leefklimaat

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

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



Voorgrondbelasting geur

De te verwachten geurbelasting op omliggende woningen is berekend met het verspreidingsmodel V-stacks vergunningen. Uitkomst van de berekening is weergegeven in de onderstaande tabel.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal 7 (F)	176 139	458 670	7,3	0,8	4,00	3 060	5,1
2	Stal 8	176 164	458 653	7,3	0,8	4,00	3 060	5,1

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	Matenweg 11	176 278	458 715	14,0	2,1
4	Matenweg 11A	176 268	458 684	14,0	2,7
5	Matenweg 2	176 253	458 783	14,0	1,9
6	Matenweg 2 A	176 262	458 775	14,0	1,9
7	Koperensteeg 27A	176 254	458 940	14,0	1,0
8	Hoge Valkseweg 9	176 019	459 022	14,0	0,5
9	Valkse Engweg 1	175 746	458 662	14,0	0,4
10	Valkse Engweg 3	175 763	458 355	14,0	0,3
11	Valkse Engweg 5	175 858	458 279	14,0	0,3
12	Vijfsprongweg 20	176 321	458 171	14,0	0,2

PRA Odournet heeft in het verleden in opdracht van het toenmalige ministerie van VROM de relatie onderzocht tussen de geurbelasting en het te verwachten woon- en leefklimaat. Voor de voorgrondbelasting (dit is de belasting vanuit één bedrijf op de directe omgeving) is deze zogenoemde dosis-effectrelatie weergegeven in de onderstaande tabel.

Voorgrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ouE/m ³	%	
1	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	5 – 10	Goed
4 – 6,5	10 – 15	Redelijk goed
7 – 10	15 – 20	Matig
11 – 14	20 – 25	Tamelijk slecht
15 – 18 tot 18 Ou/m ³	25 – 30	Slecht
19 – 25	30 – 35	Zeer slecht
26 – 32	35 – 40	Extreem slecht

Uit de tabel blijkt dan dat het verwachte woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving 'goed' is. Bovendien neemt de emissie volgens het plan af ten opzichte van de geuremissie in de huidige vergunde situatie. Door de wijzigingen neemt op alle geurgevoelige locaties de belasting af ten opzichte van de huidige situatie. Ondanks de uitbreiding van de stallen zal de milieusituatie dus verbeteren.

Achtergrondbelasting geur/ vaste afstanden

De achtergrondbelasting is de geurbelasting vanwege alle veehouderijen in de omgeving samen. Dit aspect hoeft in dit geval niet verder onderzocht te worden, omdat de (voorgrond)geurbelasting in de nieuwe situatie afneemt. Dan zal ook de achtergrondbelasting afnemen of in ieder geval niet toenemen. Er is daarom geen reden voor nader onderzoek. Ook de minimaal vereiste vaste afstanden (50 meter tot woningen in het buitengebied) worden gehaald.

Interimbeleid luchtkwaliteit

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

Het bedrijf aan de Matenweg 13 heeft een significante emissie van fijn stof van ongeveer 828 kg per jaar. Als aanvullende maatregelen vanwege het Interimbeleid luchtkwaliteit zijn door de initiatiefnemer voorgesteld:

- het toepassen van strooiselschuiven om daarmee de strooisellaag dun te houden (Rav E 7.10 met vastgesteld reductiepercentage minimaal 20%)
- het toepassen van positieve ionisatie door middel van koolstofborsteltjes (Rav E 7.15 met vastgesteld minimaal reductiepercentage 31%)

De maatregelen zullen worden getroffen in zowel de bestaande als in de aan te passen en uit te breiden stal. Gecombineerd geven deze maatregelen een reductie van 45% ten opzichte van de emissie van fijnstof die er zou zijn zonder maatregelen. De maatregelen worden in het vergunningentrajec vastgelegd in enkele maatwerkvoorschriften. Met het toepassen van deze maatregelen wordt voldaan aan het Interimbeleid luchtkwaliteit en kan medewerking worden verleend aan het plan.

Wet luchtkwaliteit

Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden er blootstellingsgrenswaarden voor een aantal verontreinigende stoffen. Voor deze toets is ook de emissie van fijn stof het meest bepalend. Er een verspreidingsberekening gemaakt met het voorgeschreven model ISL3a.

In onderstaande tabel staat het resultaat van de berekening.

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m ³]	[dagen]
Matenweg 11	176 278	458 715	19.23	6.6
Matenweg 11A	176 268	458 684	19.33	6.7
Matenweg 2	176 253	458 783	19.22	6.6
Matenweg 2A	176 262	458 775	19.19	6.6
Koperensteeg 27A	176 254	458 940	18.93	6.6
Hoge Valkseweg 9	176 019	459 022	18.62	6.7
Valkse Engweg 1	175 746	458 662	18.29	6.6
Valkse Engweg 3	175 763	458 355	18.29	6.6
Valkse Engweg 5	157 858	458 279	17.62	6.2
Vijfsprongweg 20	176 321	458 171	18.73	6.6
Valkse Engweg 1	175 830	458 683	18.32	6.7
Matenweg 17	176 079	458 839	18.93	6.6

Uit de berekening blijkt dat de hoogste concentratie op een woning in de omgeving 19,33 microgram/m³ is. Het aantal dagen dat een concentratie van 50 microgram/m³ wordt overschreden is berekend op maximaal 6,7 dagen per jaar. Er wordt met deze waarden niet alleen ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden maar ook aan de streefwaarde voor de kwaliteit van buitenlucht van 20 microgram/m³ zoals deze is voorgesteld door de WHO.

Stikstof/ Wet natuurbescherming

Uit de bij de stukken gevoegde Aerijs-verschilberekening volgt dat de stikstofemissie én de -depositie op stikstofgevoelige natuurgebieden in de nieuwe situatie lager zal zijn dan in de huidige situatie. Het plan voldoet aan het Interimbeleid luchtkwaliteit, de Wet luchtkwaliteit en de Wet natuurbescherming. Wel is het nodig in de planregels een verplichting op te nemen dat de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden inderdaad niet mag toenemen ten opzichte van de referentiesituatie. In dit geval is dat het vergunde niveau.

Conclusie

Aan de Matenweg 13 is het mogelijk de vorm van het bouwvlak 'Agrarisch' te wijzigen om de realisatie van een drie nieuwe zeugenstallen mogelijk te maken onder voorwaarde dat de stikstofdepositie op beschermde natuur niet toeneemt ten opzichte van de momenteel toegestane veebezetting.

Bodem

Mede gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling, is geen bodemonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

In de direct omgeving van het perceel bevinden zich geen risicobronnen. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het aspect externe veiligheid.

Geluidhinder

Met de wijziging van het bouwvlak wordt geen nieuw geluidgevoelig object geïntroduceerd. De ontwikkeling heeft ook anderszins geen gevolgen voor het aspect geluid.

Verkeer

De wijziging van het bouwvlak wijzigt de functie (en daarmee de verkeersaantrekkende werking) op het perceel niet. De verkeerssituatie blijft ongewijzigd. Er bestaat vanuit het aspect verkeer geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Archeologie

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



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

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

Conclusie

Deze planwijziging voorziet (indirect) in de mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe pluimveestal. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

Met de wijziging van het bestemmingsplan, worden geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aangetast. Er bestaat vanuit dit opzicht dan ook geen bezwaar ten aanzien van de ontwikkeling.

Ecologie

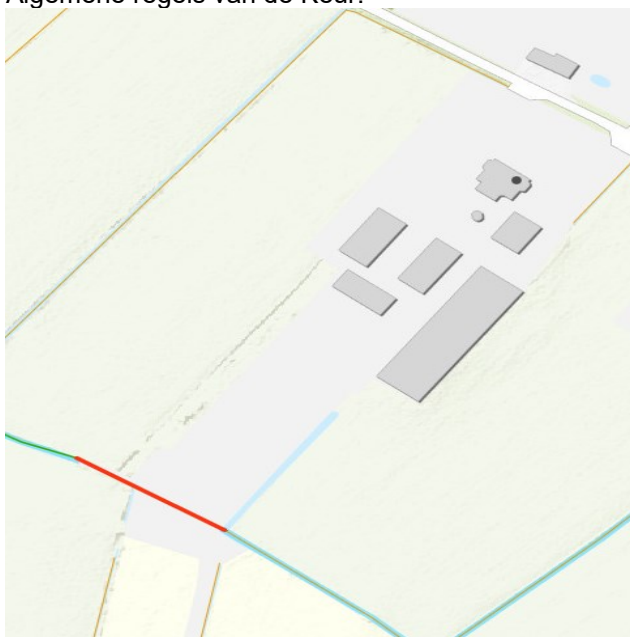
Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. De uitvoerbaarheid in het kader van stikstofdepositie is daarbij aangetoond middels een AERIUS-berekening.

Daarnaast bevat het eerdergenoemde inrichtingsplan natuurinclusieve maatregelen, waarmee wordt voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede.

Water

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

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



B-watergang (blauw), duiker (rood) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe

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

Regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet worden verwerkt op eigen terrein. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan met circa 0,17 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit Water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.21. Otterloseweg 15, Wekerom

Huidige situatie

Het perceel Otterloseweg 15 in Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Edeseweg en bedrijvenpark het Laar. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 2671 en 3113.



luchtfoto van de planlocatie

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening 2019, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het herstel van een planologische omissie. In 2020 is voor dit perceel een planherziening vastgesteld waarbij de agrarische bedrijfsbestemming is gewijzigd naar een reguliere bedrijfsbestemming. Daarbij is vergeten om een specifieke aanduiding aan de verbeelding toe te voegen ten behoeve van het hier gevestigde motorherstelbedrijf. Volgens de plansystematiek zijn er echter alleen bedrijven van milieucategorie 1 of 2 (als bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') toegestaan bij een bedrijfsbestemming zonder nadere aanduiding. Een motorherstelbedrijf van deze omvang moet echter worden aangemerkt als milieucategorie 3.1.

Met onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt de ontbrekende aanduiding 'motorherstelbedrijf' alsnog aan de verbeelding toegevoegd. Voor het overige behoudt het perceel de huidige bestemming 'Bedrijf' en verandert er verder niets aan de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen het aangepaste bouwvlak is 500 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (max. 660 m³) en in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze wijziging is globaal getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Aangezien er feitelijk niets verandert en enkel een reeds lang bestaande (en vergunde) situatie in het bestemmingsplan wordt verwerkt zijn er vanuit deze aandachtsgebieden geen specifieke belemmeringen naar voren gekomen.

4.22. Wekeromsedijk 3, Wekerom

Huidige situatie

Het perceel Wekeromsedijk 3 in Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 3095.



luchtfoto van het betreffende perceel

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



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewisseling van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van een timmerwerfabriek. De wijziging is conform het regionale functieveranderingsbeleid. Het bestaande agrarische bedrijf wordt gesaneerd.

Op het perceel worden drie bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. In het bestaande bedrijfsgebouw van 378 m² zal alleen opslag plaats gaan vinden. Daarnaast zal in de opslagloods een prive-berging van 75 m², behorend bij de woning, ondergebracht worden. Tegen de noordwestgevel van de woning is ook een prive berging van 75 m² aanwezig. Tegen de zuidwestgevel van de opslagloods wordt een nieuw gebouw van 200 m² opgericht ten behoeve van een timmerwerkplaats. In totaal omvat de aanvraag daarmee 503 m² (303 + 200 m²) bedrijfsgebouwen en een verruiming tot 150 m² bijgebouwen bij de woning.

Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding 'opslag'. De noordelijke loods is daarmee exclusief bedoeld voor opslag. Het nieuw te bouwen gebouw van 200 m² krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerfabriek'. De maximum oppervlakte van de bedrijfsbebouwing is bepaald op 503 m². Omdat deze oppervlakte al aanwezig is zijn de bouwvlakken strak rondom de aanwezige bebouwing gelegd.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die relevant zijn voor het plan.

Gemeentelijk Beleid

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

Functiewisseling naar bedrijfsbestemming

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

Het functieveranderingsbeleid heeft sinds 2008 bijgedragen aan de op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze van beëindiging van vele agrarische bedrijven. Van deze bedrijven is de bedrijfsbebouwing gesloopt of hergebruikt. Ook bij reeds gestopte agrarische bedrijven heeft het functieveranderingsbeleid gezorgd voor mogelijkheden om de overtollige bebouwing te kunnen slopen of te hergebruiken. Daarvoor in de plaats zijn met deze gesloopte bebouwing als zijnde 'sloopmeters', onder meer nieuwe woningen gebouwd en niet-agrarische werkfuncties gerealiseerd en zijn deze voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn de 'sloopmeters' via het (regionale) sloopmeterregistratiesysteem intergemeentelijk uitwisselbaar, waarbij de markt is vergroot voor de inzetbaarheid van sloopmeters. Hierdoor heeft het beleid gezorgd voor een kwaliteitsverbetering in de buitengebieden van de gemeenten.

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfsbestemming toegestaan, middels omgevingsvergunning is dit uit te breiden tot maximaal 150 m².

Sloopmeters ten behoeve van een gebiedspassend bedrijf

Voor het toevoegen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatieregeling. Het gevraagde bedrijf wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Als voor zulke bedrijven aantoonbaar geen ruimte bestaat op een nabijgelegen bedrijventerrein kan - onder voorwaarden - en door de inzet van compenserende sloopmeters - een functiewisseling op de voormalige agrarische locatie mogelijk worden gemaakt.

De vereiste sloopcompensatie bestaat uit een drietal onderdelen:

- 100 m² voor het bedrijfsrecht;
- bij nieuwbouw tot 500 m²: dubbele sloopcompensatie (factor 2);
- bij nieuwbouw van 501 m² tot 1000 m²: driedubbele sloopcompensatie (factor 3).

In dit concrete geval gaat het om de potentiële nieuwbouw van in totaal 503 m² bedrijfsbebouwing waarvoor dus ((500 x 2) + (3 x 3)) 1.009 m² aan compenserende sloopmeters zijn vereist. Daarnaast is nog 100 m² nodig voor het bedrijfsrecht, wat het totaal aan sloopcompensatie op **1109 m²** brengt.

Op het perceel bevindt zich, naast de voormalige bedrijfswoning, ca. 1306 m² aan bebouwing dat in aanmerking komt als sloopmeter. Voor de gewenste situatie wordt 150 m² van bovengenoemde bebouwing beschouwd als privébijgebouw (gebouwd of nieuw te bouwen) en valt daarmee buiten de berekening. Volgens het beleid moet boven de 1.000 m² aan sloopmeters een korting van 25% worden toegepast. Concreet zijn er op dit perceel **1119 m²** aan inzetbare sloopmeters aanwezig.

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw B - 378 - Gebouw C - 790 - Gebouw D - 52 - Gebouw E - 11 - Gebouw F - 75	1306 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m ²)	37 m² -
Inzetbare sloopmeters	1119 m²

De overige (1.119-1109) **10 m²** aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de Regio Food Valley.

Landschapsfonds

Een functiewisseling moet bovendien leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf moet daarom verevend worden. Een deel van die verevening kan door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m² nieuwe niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van 503 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 5.030,-.

Landschap

Deze planwijziging is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Door de landschappelijke elementen op de zuidelijke en westelijke perceelsgrenzen en het struweel aan de oostzijde van het bedrijf worden de landschappelijke karakteristieken versterkt. Ter hoogte van de woning is de beplanting op de erfgronden transparanter. Ook het terugbrengen van de noodzakelijke verharding draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing.



Het perceel aan de Wekeromsedijk 3 in Wekerom ligt in het agrarische buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen intensieve veehouderijen, woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.



Naar aanleiding van het principeverzoek is door de gemeente Ede aangegeven dat zij mogelijkheden zien om mee te werken aan dit plan door middel van het toekennen van de bestemming 'bedrijf' inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' op het gehele perceel en daarnaast de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats' ter plaatse van de werkplaats. Dit betekent dat voor de vestiging van dit bedrijf milieucategorie 2 mogelijk wordt gemaakt met betrekking tot de opslag en ter plaatse van de werkplaats milieucategorie 3.1 mogelijk wordt gemaakt.

Voor bedrijven gelden afstanden tot gevoelige bestemmingen in de omgeving op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (nieuwe stijl). Hier is sprake van een rustig buitengebied. De richtafstand van een bedrijf met maximaal milieucategorie 3.1 tot gevoelige bestemmingen in een rustig buitengebied is 50 meter. De Wekeromsedijk 3 ligt op meer dan 58 meter tot omliggende gevoelige bestemmingen. De richtafstand van 50 meter wordt gehaald.

Voldoende goed verblijfsklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende verblijfsklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur. De bestaande woning wordt een niet-agrarische bedrijfswoning. Ten behoeve van de werkplaats wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit bedrijfsgebouw is bestemd voor menselijk verblijf. Dit betekent dat een nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd.

Geur

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

De afstand van de omliggende intensieve veehouderijen tot de bedrijfswoning blijft hetzelfde als in de huidige situatie. De afstand van de agrarische bebouwing van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij tot de bedrijfswoning is ongeveer 53 meter.

Een nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd. Voor het verblijfsklimaat nabij een veehouderij is de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen veehouderij) als de achtergrondbelasting (vanwege alle veehouderijen in de omgeving samen) kan een rol spelen. Als vuistregel wordt aangehouden; de voorgrondbelasting is bepalend voor de hinder als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Er is een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting ter plaatse. Hieruit blijkt dat met name het bedrijf op de Wekeromsedijk 1A bepalend is voor de geurbelasting ter plaatse.

Berekening voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting is berekend op de hoekpunten van de geurgevoelige objecten (woning en werkplaats) in het plangebied. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het programma V-stacks vergunning (V-2020) met de vergunde stalgegevens van Wekeromsedijk 1A.

Resultaten V-stacks berekening voorgrondbelasting

De berekende voorgrondbelasting van geur is weergegeven in onderstaande tabel.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal A	177 571	457 723	1,5	0,5	0,40	6 440	3,6
2	Stal B	177 592	457 731	1,5	0,5	0,40	5 888	3,6

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	Werkplaats N	177 625	457 816	14,0	12,2
4	Werkplaats Z	177 640	457 804	14,0	12,1
5	Woning	177 675	457 789	14,0	8,4

Beoordeling

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

Voorgrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
OuE/m ³	%	
1	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	5 – 10	Goed
4 – 6,5	10 – 15	Redelijk goed
7 – 10	15 – 20	Matig
11 – 14	20 – 25	Tamelijk slecht
15 – 18 tot 18 Ou/m ³	25 – 30	Slecht
19 – 25	30 – 35	Zeer slecht

Bij de werkplaats is sprake van een geurbelasting van 12,1/ 12,2 ouE/m³ en daarmee een tamelijk slecht woon-en leefklimaat. Een geurbelasting van 14,0 ouE/m³ wordt door de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan in het buitengebied. Het verblijfsklimaat kan hier daarom als aanvaardbaar worden beschouwd.

Conclusie geur

Sprake is van een voldoende verblijfsklimaat ter plaatse.

Geen belemmeringen omliggende bedrijven en woningen met agrarische nevenactiviteiten

Met dit plan mogen geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende bedrijven en/of nadelige gevolgen voor woningen met agrarische nevenactiviteiten. Bij de realisatie van het huidige plan ligt het bedrijf op meer dan 50 meter afstand tot omliggende intensieve veehouderijen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Door de voldoende afstand tot omliggende bedrijven en woningen met agrarische nevenactiviteiten ontstaan geen extra belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of intensieve veehouderijen en geen extra nadelige gevolgen voor omliggende woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Conclusie

Aan de Wekeromse dijk 3 Wekerom is een functiewisseling mogelijk van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf met de aanduiding 'opslag' voor het gehele perceel en de aanduiding 'werkplaats' ter plaatse van de werkplaats, mits de agrarische activiteiten worden beëindigd.

Bodem

De locatie is door het gebruik als agrarisch erf verdacht voor bodemverontreinigingen. In verband met de functieverandering en de voorgenomen nieuwbouw is in augustus 2021 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Daarbij bleek dat:

- in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK aanwezig is.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan arseen en barium aanwezig zijn.
- de puinfundering van de inrit een asbestverontreiniging bevat.

Uit het onderzoek is gebleken de bodem van het terrein geschikt is voor een gebruik als bedrijfsterrein en de geplande nieuwbouw. In het puinhoudende materiaal onder de klinkerverharding van de inrit vanaf de Wekeromsedijk bevat een sterk verhoogde concentratie aan asbest. Dit wordt niet als bodem gezien maar als onderdeel van de inrit. Omdat de asbestconcentratie hoger is dan 100 mg/kg valt dit onder het verbod op voorhanden hebben van een asbestweg van het Besluit Asbestwegen en dient dit te worden gemeld aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Vanwege de afdekking met een klinkerverharding is geen sprake van directe blootstelling voor gebruikers. Het verbod is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat het asbest hier voor 1 juli 1993 is aangebracht en is afgeschermd met een verharding die voldoet aan CROW publicatie 81. Er wordt geadviseerd de asbestverontreiniging te verwijderen bij de herinrichting van het terrein. De asbestverontreiniging van de inrit valt buiten de contour van de bestemmingswijziging en vormt geen belemmering voor de uitvoering van de wijziging.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is met het uitgevoerde onderzoek voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan. De asbestverontreiniging van de inrit buiten de contour van de bestemmingswijziging dient te worden gemeld bij ILT in het kader van het Besluit Asbestwegen.

Verkeer

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

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



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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Een archeologisch onderzoek uitgevoerd ten westen van het bestemmingsplangebied heeft de lage verwachting bevestigd, met daar waar de bodem niet geroerd was aanwijzingen voor natte bodemomstandigheden, ongunstig voor bewoning in het verleden.

Conclusie

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

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

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 4

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

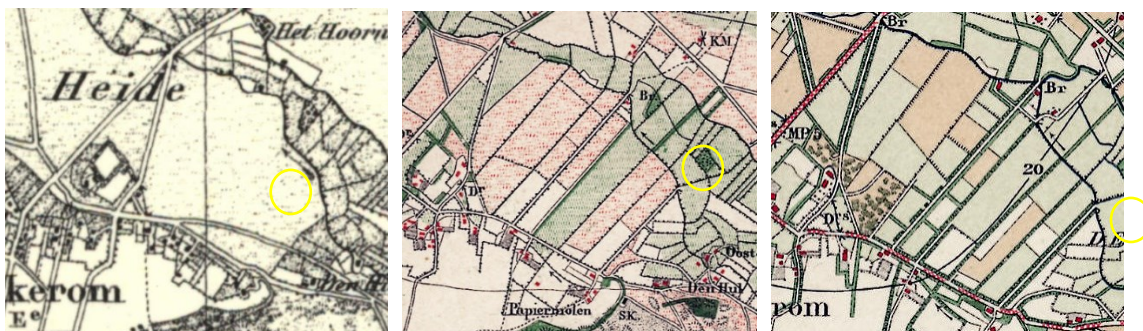


CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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



fragment Chromotopografische kaart 1850 / 1895 / 1920 – het plangebied is geel omcirkeld

Het plangebied van de Wekeromsedijk 3 te Wekerom is lange tijd heide geweest, waarbij pas laat dit is omgezet naar landbouwgronden. Het gebied kenmerkt zich als een jonge vochtige landbouwontginning. Nog steeds zijn de lage smalle percelen zichtbaar. Aan de Wekeromsedijk zijn de percelen begin twintigste eeuw haaks erop verkaveld.

Cultuurhistorische waarden

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om een historische kavelgrens waarvan de oriëntatie juist is, maar wel deels verschoven. Te zien aan de oranje streepjes. De lichtpaarse lijn duidt een weg aan die is aangelegd tussen 1832 en 1940, met hierlangs een groenstructuur (groene bolletjes).



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat ontwikkelingen een kans bieden om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re) construeren, gelieve met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Deze planontwikkeling betreft een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft hierop en dat de historische lijnen gehandhaafd blijven.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Door Blom ecologie is in juni 2021 een quickscan ecologie voor het onderdeel soortbescherming uitgevoerd. Daaruit bleek dat er nader onderzoek noodzakelijk was naar het voorkomen van de huismus. Tijdens de technische inspectie op 11 november 2021 aan de Wekeromsedijk3 te Wekerom zijn geen nestlocaties van huismussen aangetroffen in de te saneren bebouwing. De beoogde sloop leidt derhalve niet tot overtreding van verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Procedurele of juridische noodzakelijke vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

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

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

Het plangebied is gelegen op ongeveer 150 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Alle gegevens zijn ingevoerd in de Aeries-Calculator. De berekeningen van het projecteffect zijn gemaakt met peiljaar 2022. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 7.202,50 mol/ha/jaar voor de referentiefase en 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase. Dit valt binnen het nieuwe beleid dat vanaf 1 juli 2021 van kracht is. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de gebiedsbescherming Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

GNN en GO

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

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er wordt een steenuilenkast geplaatst, een vleermuisbosje aangelegd etc.. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan,

Conclusie

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

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Het plangebied bevindt zich wel in een grondwaterfluctuatietoneel zoals de Provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Bouwen in de grondwaterfluctuatietoneel betekent dat er rekening gehouden moet worden met de trendmatige ontwikkeling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (langjarig gemiddelde), om te voorkomen dat in de gebruiksfase geen (permanente) grondwaterstandsverlaging noodzakelijk is.

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



figuur C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het bij deze wet horende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is indien noodzakelijk een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten, en zijn leges betaald conform de gemeentelijke Legesverordening. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Bestemmingsplanregels

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

Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsbepalingen

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

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m² via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Natuur

Deze bestemming is onder andere toegekend aan de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, dan wel in eigendom zijn van terreinbeheerders, natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. Ook voormalige agrarische percelen die door particulieren op basis van subsidie als natuur zijn ingericht, hebben deze bestemming gekregen.

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg); in een woongebouw zijn doorgaans twee zelfstandige wooneenheden toegestaan. In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding.

Tuin

Een tweetal locaties binnen dit bestemmingsplan krijgt een bestemming tuin. Dit is nader toegelicht in de onderbouwing voor beide locaties (Maatweg 8 Otterlo en Valkse Engweg 6B Lunteren). Van belang is dat deze bestemming uitdrukkelijk is bedoeld om in specifieke gevallen siertuinen buiten een bouwvlak toe te staan. Om die reden is het (vergunningvrij) bouwen op deze locaties ook expliciet uitgesloten in de planregels, de bebouwing dient compact binnen het bouwvlak (de woonbestemming) te blijven. De tuinbestemming wordt om die reden juridisch niet beschouwd als onderdeel van het erf, zoals met een planregel is vastgelegd. Ook is een aanlegvergunningstelsel van toepassing om landschappelijk ongewenste ontwikkelingen binnen deze bestemming te voorkomen.

Waarde – Archeologie

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2". Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde

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

Waarde – Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het opheffen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

6.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

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

Ondergronds bouwen

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

Algemene aanduidingsregels

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

Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij wonen of natuur, en waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

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

Algemene afwijkingsregels

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

Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het plan wordt in ieder geval begrepen:

- a. een stikstofemissie vanuit de inrichting die hoger is dan de vigerende vergunning op grond van de Wet natuurbescherming toestaat.
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken behorende tot de inrichting waarbij een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken ten opzichte van het onder a. genoemde niveau.

6.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen

Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Monument

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding – monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Overige regels

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

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:

"Partiële herziening 2022, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013".

7. Inspraak en vooroverleg

7.1 Vooroverleg

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

Met de betrokken instanties en organen is de werkafspraken gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Voor een paar percelen is er sprake van een provinciaal belang. Deze percelen zijn informeel voorgelegd aan de provincie Gelderland en akkoord bevonden. Het formele vooroverlegtraject hoeft daarom niet opgesteld te worden.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt ter inzage gedurende zes weken van donderdag 16 juni 2022 tot en met woensdag 27 juli 2022 voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

8. Handhaving

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

8.1 Fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2 Handhavingsprocedure

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

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

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