



**Bestemmingsplan “Partiële herziening 2023, 2^e ronde,
Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede”**

NL.IMRO.0228.BP2023AGBG0002-0301

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Partiële herziening 2023, 2^e ronde,
Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede”

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Begrenzing van het plan	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1. Planmethodiek	5
3. Sectorale wetgeving en beleid	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Actualiteiten beleid	6
3.2.1. Omgevingsvisie Ede 2040	6
3.2.2. Programma Buitengebied	7
3.2.3. Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016	8
3.2.4. Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede	9
3.2.5. Duurzaamheid	9
3.3. Hoofdpijnen sectorale wetgeving	10
3.3.1. Milieu	10
3.3.2. Bodem	10
3.3.3. Luchtkwaliteit	11
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	19
4.1. Ede, Doesburgerdijk-West 5 en 7	20
4.2. Ederveen, Schras 60	29
4.3. Harskamp, Kraatsweg 80-80a	35
4.4. Lunteren, Bisschopweg 51	37
4.5. Lunteren, Kijkveld 5	45
4.6. Lunteren, Klomperweg 156	47
4.7. Lunteren, Meulunterseweg 84	49
4.8. Lunteren, Zeggelaarsweg 38A	55
4.9. Otterlo, Apeldoornseweg 51	61
4.10. Otterlo, Maatweg 1	65
4.11. Wekerom, Matenweg 11	74
5. Economische uitvoerbaarheid	82

5.1 Exploitatieplan	82
5.2 Conclusie	82
6. Juridische planbeschrijving.....	83
6.1 Inleiding.....	83
6.2 Bestemmingsplanregels	83
6.3 Algemene regels.....	84
6.4 Overgangs- en slotbepalingen.....	85
7. Inspraak en vooroverleg.....	86
7.1 Vooroverleg.....	86
7.2 Zienswijzen	86
8. Handhaving	87
8.1 Fasen	87
8.2 Handhavingsprocedure.....	87

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds de actualisering van de bestemmingsplannen 'Agrarisch Buitengebied' in 2012 en 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' in 2013 worden jaarlijks twee gebundelde bestemmingsplanwijzigingen voor het buitengebied van Ede in procedure gebracht. Voorliggende planherziening is de tweede bundeling van plannen voor 2023.

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

1.2. Begrenzing van het plan

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de volgende 11 percelen gewijzigd:

	Adres	Essentie wijziging
1	Ede, Doesburgerdijk-West 5 en 7	Toevoegen aanduiding paardenhouderij
2	Ederveen, Schras 60	Vormwijziging bouwvlak + 16,6 m ² extra bijgebouwen
3	Harskamp, Kraatsweg 80-80a	Ambtshalve wijziging
4	Lunteren, Bisschopweg 51	Functiewisseling Agrarisch naar Wonen
5	Lunteren, Kijkveld 5	Ambtshalve wijziging
6	Lunteren, Klomperweg 156	Ambtshalve wijziging
7	Lunteren, Meulunterseweg 84	Functiewisseling Agrarisch naar Wonen
8	Lunteren, Zeggelaarseweg 38a	Toevoegen aanduiding plattelandswoning
9	Otterlo, Apeldoornseweg 51	Functiewisseling van recreatie naar Maatschappelijk
10	Otterlo, Maatweg 1	Functiewisseling Agrarisch naar Wonen
11	Wekerom, Matenweg 11	Vormwijziging bouwvlak + vergroten m ² bijgebouwen

Verder worden in dit plan de volgende onherroepelijke projectafwijkingsbesluiten verwerkt:

	Adres	Projectnummer	Ruimtelijke onderbouwing
1	Otterlo, Apeldoornseweg 69	2021W2296	Zie bijlage 1
2	Otterlo, Barneveldseweg 11	2020W2273	Zie bijlage 2
3	Wekerom, Koperensteeg 29	2020BP072	Zie bijlage 3

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

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.

Voorliggend plan betreft 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 worden 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 kaders 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 allen 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 één 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. OMGEVINGSVISIE EDE 2040

Op 12 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Ede de Omgevingsvisie Ede 2040 'Dierbaar, Duurzaam en Dynamisch' vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Ede de toekomst voor de leefomgeving van de gemeente voor de periode tot 2040. De volgende drie sleutelbegrippen staan hierin centraal:

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Vanuit deze drie begrippen is de toekomstvisie geschetst voor de gemeente Ede richting 2040. De toekomstvisie is uitgewerkt in vijf strategische keuzes:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

Sociaal en gezond:

- Voorzieningen toegankelijk en dichtbij met focus op bestaande centra (o.a. winkels, welzijn, sport, zorg, onderwijs en cultuur)
- Productie en aanbod van gezond en lokaal voedsel stimuleren
- Stimuleren ontmoeting
- Beweegvriendelijke en schone leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag
- Verbetering van de milieukwaliteit (in het bijzonder luchtkwaliteit met 50% gezondheidswinst in 2030)

Wonen:

- Gevarieerd woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming
- Dorpen bouwen voor eigen behoefte en behoud van voorzieningen
- Aan zuidkant van Foodvalley bouwen voor de (boven)regionale behoefte

2. Duurzame mobiliteit en energie

Duurzame mobiliteit

- In dorpen en wijken accent op lopen, fietsen via aantrekkelijke netwerken
- Auto doet stapje terug in Ede-stad voor kwaliteit openbare ruimte
- Krachtig OV op hoofdroutes (richting Wageningen, Arnhem, Utrecht en Amersfoort)
- Verdichten bij OV-knopen en voorzieningencentra
- Nieuw station Ede-west, goed voor wonen en werken (transformatie)
- Oversteekbaarheid grote (spoor)wegen verbeteren

Duurzame energie

- 70% duurzame energie in 2040, energieneutraal in 2050
- Ruimte maken voor kleinschalig opwekken (zon, wind en andere)
- Energiecorridors langs snelwegen A12/A30 en op bedrijfsterrinen
- Werk maken van energie-infrastructuur (laden, opslaan, transport)

3. De natuur als basis en de Veluwe centraal

Natuurlijke systemen als basis

- Natuur is leidend, dus natuurinclusief, klimaatrobust, circulair handelen
- In wijken en dorpen bouwen in meer lagen om groen te behouden en toe te voegen
- Werken aan robuuste groen- en waterstructuren voor biodiversiteit/klimaatadaptatie
- Kiezen voor natuurinclusieve circulaire landbouw

Zonering

- Veluwe op 1 met zonering en herkenbare poorten (o.a. station Ede-Wageningen, Otterlo en Ginkelse hei)
- Het Binnenveld is de groene long van de zuidkant van Foodvalley en Ede
- Een overgangsgebied van 1 tot 1,5 km van Veluwe naar Vallei

4. Werk maken van Foodvalley

- Ede kiest voor food en innovatie (Kennisas, agrarische proeftuin en vestigingsklimaat, 1 á 2% extra banen per jaar).
- Kennisas doorontwikkelen met hoogwaardige complementaire woon-werkgebieden.
- (Boven)stedelijke voorzieningen in Ede-centrum en WFC/station.
- Ruimte voor bedrijvenclusters langs de A30 en A12.
- Meer werk maken van hoogwaardige vrijetijdseconomie (o.a. recreatie, cultuur en horeca).
- In dorpen beperkt ruimte voor groei naar eigen (werk)behoefte.
- Herontwikkeling vrijkomende agrarische erven qua schaal/functie passend bij doelen Omgevingsvisie.

5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Compacte groei

- Meervoudig ruimtegebruik is het uitgangspunt.
- Compacte groei en een Ede-stad met hoogbouw.
- Anticiperen op toekomstige (technologische) ontwikkelingen.
- Verdichten heeft prioriteit, daarnaast verkennen van drie zoekgebieden: Kernhem-Noord (uitbreidingsgebied), De Klomp-Ederveen, Kennisas Ede-Wageningen.
- Balans in groei van wonen (11.000-15.000 woningen) en werken (90-110 ha)
- Ontwikkelingen sluiten aan op plaatselijke bereikbaarheid lopend, per fiets, auto of OV

Eigenheid

- Maak Ede-stad, de dorpen en het buitengebied meer onderscheidend met een ruimtelijk raamwerk.
- Het kenmerkende Edese landschap leesbaar houden en versterken.
- Rijke geschiedenis en cultureel erfgoed koesteren.

De vijf strategische keuzes geven richting aan de ontwikkeling van de gemeente Ede.

3.2.2. PROGRAMMA BUITENGEBIED

Er is al een aantal jaren 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 zijn verankerd en nader uitgewerkt in de Omgevingsvisie. In het Programma Buitengebied is op pagina 9 de samenhang geïllustreerd van de verschillende processen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2.3. 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 afroming/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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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 ten opzichte van 1990. 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. Tot 1 januari 2021 moesten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen voldoen aan de EPC-eis van 0,4 zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Sinds 1 januari 2021 is deze norm vervangen door de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame 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 100 m². 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.

Om de opgave hanteerbaar te maken heeft de gemeente de periode tot 2050 in drie termijnen opgedeeld. Voor de periode 2022-2030 is het doel:

- 17% energiebesparing
- 40% hernieuwbare energie

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 fijnstof).

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

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

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

3.3.2. BODEM

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

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

3.3.3. LUCHTKWALITEIT

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

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

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

3.3.4. EXTERNE VEILIGHEID

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

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

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

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

3.3.5. HOOGSPANNING

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid

uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

3.3.6. GELUIDHINDER

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

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

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

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

3.3.7. 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

¹Keunen, 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.

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

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

Erfgoed Telt (2018)

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

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

Uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed (2022)

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) (2013)

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

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

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

Stikstof

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

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

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof werd beoogd hiertoe maatregelen te nemen gericht op een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen).

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Ontwikkelingen moeten daardoor kortweg individueel worden beoordeeld op gevolgen voor Natura 2000 gebieden.

Sinds 1 juli 2021 bevatte de Wet natuurbescherming de zogenaamde 'bouwvrijstelling'. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening gehouden hoefde te worden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. In november 2022 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden. Dit betekent dat zowel voor de gebruiksfase als voor de aanlegfase van een ontwikkeling beoordeeld moet worden of sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

3.3.11. WATER

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.12. GROEN EN BOMEN

Bomen- en groenbeleid Ede

Bomen

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

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

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus. 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 **14 percelen** aangepast, inclusief drie percelen waarvoor een projectafwijkingbesluit is genomen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven voor de planologische wijzigingen. Eerst wordt per locatie een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Zo nodig worden vervolgens de verschillende aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

4.1. Ede, Doesburgerdijk-West 5 en 7

Huidige situatie

Het plangebied aan de Doesburgerdijk-West 5-7 in Ede ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Ede in agrarisch gebied. Het plangebied bevindt zich net ten westen van de A30.

Aan de Doesburgerdijk-West 5 en 7 is een paardenbedrijf gevestigd. Het is een klein bedrijf met in volle bezetting ca. 18 paarden, 6 pony's, 10 veulens en enkele kippen, geiten en schapen. Het betreft een zogenaamd paardenpension. De meeste paarden zijn eigendom van cliënten die tegen een maandvergoeding hun paard op het bedrijf mogen stallen. De cliënten maken gebruik van de faciliteiten zoals de rijbakken.

Voorheen betrof de locatie een gemengd bedrijf met melkoeien en varkens. Rond 2000 is gestopt met het houden van dit vee. Enkele jaren later is omgeschakeld naar paarden.

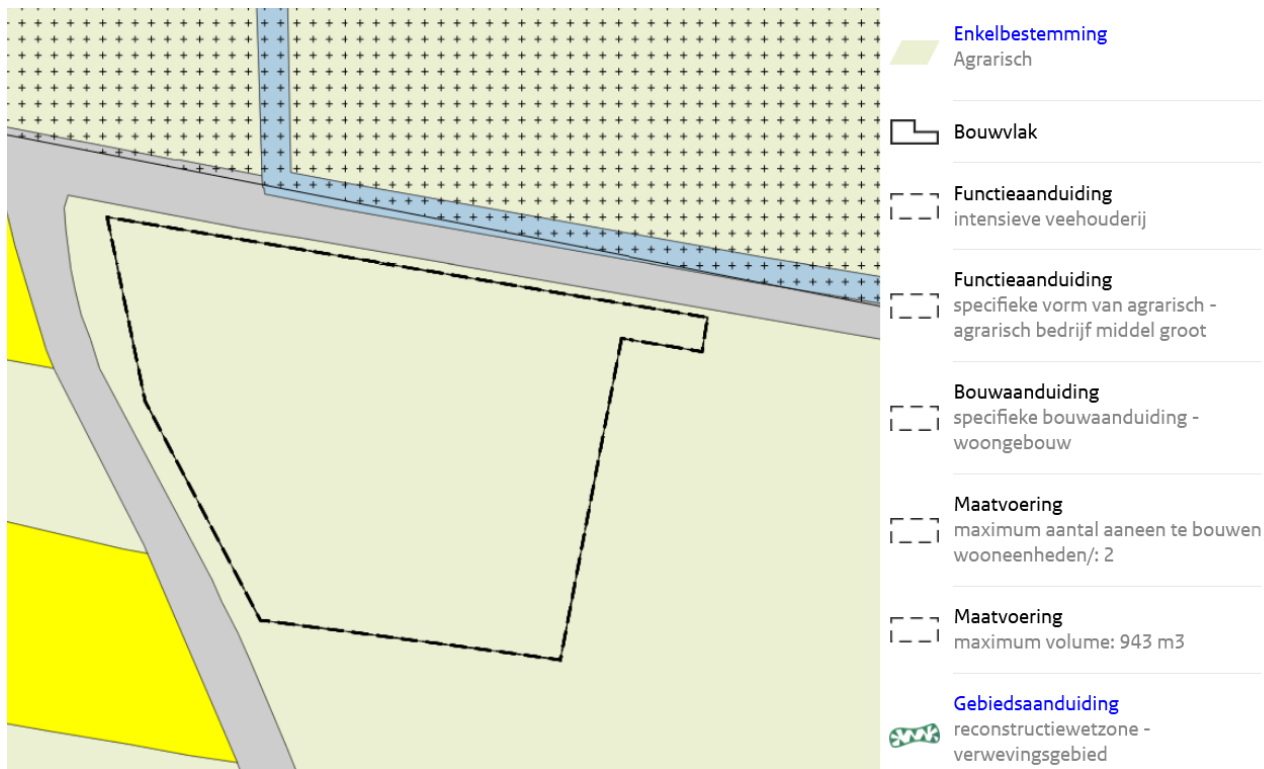
Kadastraal staat het plangebied bekend onder Ede, sectie G, perceel 3182 en een deel van 3181. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 5.900 m².

Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Luchtfoto van het betreffende perceel

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012', vastgesteld op 4 oktober 2012. De gronden van het plangebied zijn voorzien van een agrarische bestemming met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot'. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' en de maatvoeringen 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden: 2' en 'maximum volume: 943 m³'. Daarmee is er een woongebouw met twee wooneenheden toegestaan met een maximum volume van 943 m³.



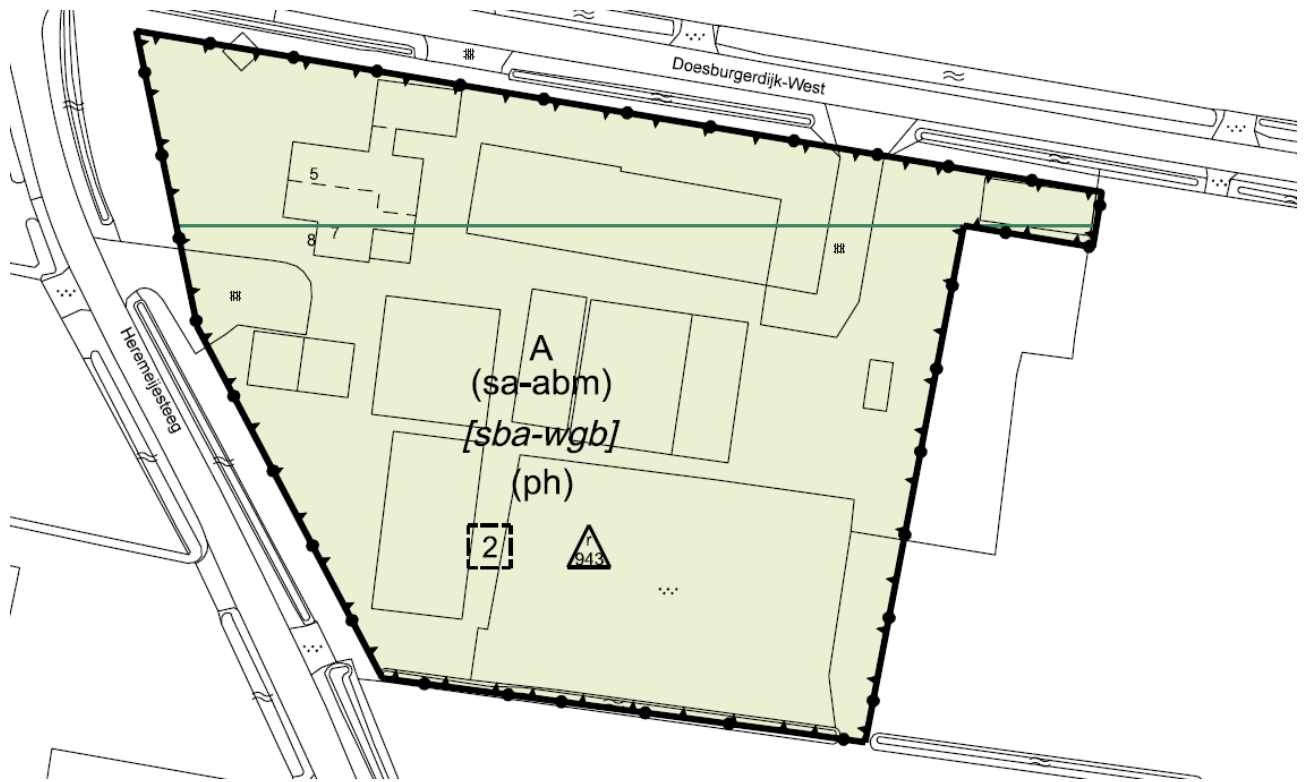
Fragment huidig bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het huidige gebruik van het plangebied Doesburgerdijk 5 en 7 past niet meer geheel binnen het geldende bestemmingsplan. De paardenhouderij is in strijd met het bestemmingsplan en de aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet meer van toepassing.

Initiatiefnemer is voornemens om de paardenhouderij voort te zetten en er is geen sprake meer van een intensieve veehouderij. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de huidige situatie ook juridisch planologisch mogelijk gemaakt. De aanduiding 'intensieve veehouderij' maakt plaats voor de aanduiding 'paardenhouderij'.

Voor de paardenbak die (deels) buiten het bouwvlak ligt dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Ook voor de lichtmast die reeds aanwezig is dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De plannen voor het ombouwen van het voormalige kinderdagverblijf naar een verblijf voor bed en breakfast maakt eveneens geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient via een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



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

Gemeentelijke beleid

Toevoegen aanduiding 'paardenhouderij'

Het perceel betreft een agrarische bestemming met functieaanduiding agrarisch middel groot. Beoogd wordt om de functieaanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen aan deze bestemming. Medewerking kan worden verleend als in het definitieve bestemmingsplanwijzigingsverzoek wordt voldaan aan de volgende voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012':

3.8.5 Toevoegen aanduiding 'paardenhouderij'

- a. *de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;*
- b. *er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;*
- c. *de wijziging mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren dient op het eigen perceel te worden ingericht;*
- d. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;*
- e. *de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen*

Op basis van de aangeleverde stukken en beschikbare informatie is aangetoond dat het hier om een levensvatbaar agrarisch bedrijf gaat. De wijziging zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeerssituatie. Er zijn verder geen andere milieuhygiënische belemmeringen en het plan wordt landschappelijk ingepast. Dit laatste wordt geborgd middels het koppelen van een landschappelijk inpassingsplan aan de regels van dit bestemmingsplan.

Omgevingsvergunningen

Voor de paardenbak buiten het bouwvlak kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hierbij dient voldaan te worden aan de bepalingen die gesteld worden in artikel 3.4.4 van het geldende bestemmingsplan

Voor de lichtmast dient ook een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Gezien de hoogte van lichtmast zullen wel voorwaarden gesteld worden om ecologische en landschappelijke waarden te beschermen.

In het parapluplan Buitengebied Ede 2020, dat ter plaatse van toepassing is, is een afwijkingsregel opgenomen waarbij onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend kan worden voor een B&B. Na vaststelling van dit bestemmingsplan en realisatie van het bijgebouw kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het gebruik van een B&B.

Landschap

Ruimtelijk vinden er geen ingrepen plaats die van invloed zijn op landschap. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied.

Om het erf sterker te verbinden met de landschappelijke structuren wordt de aanwezige knotbomen-rij op de zuidelijke kavelgrens verlengd (A). Ook wordt de beslotenheid van het erf aan de oostzijde versterkt door de aanplant van enkele bomen op de erfrens (B). Enkele open plekken binnen de bestaande knotbomenrij links van de beplantingslijn A worden beplant met knotelzen.



Bestaande landschappelijke beplanting



A Aanleg knotbomen, zwarte els

B Aanplant solitaire bomen, eik

Landschappelijke inpassing Doesburgerdijk-West 5 en 7

Ecologie

Wet natuurbescherming

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

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

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

Stikstof

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

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2;
- de Regeling natuurbescherming.

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. Er worden maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

In 2023 heeft er ecologisch onderzoek plaats gevonden door Cozijnsen flora en fauna advies (bijlage 4). Uit de toetsing is gebleken dat het plangebied en met name de geplande activiteiten in het plangebied niet geschikt zijn voor beschermde soorten.

Bij de uitvoering dient wel rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de ZORGPLICHT. Dit houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

- Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving gelegen van het Natura 2000 gebied de Veluwe of Binnenveld. 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.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. 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.

Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in een natuurinclusief inpassingsplan 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 en de genoemde randvoorwaarden uit de QuickScan ecologie wordt voldaan.

Stikstof

Er vinden beperkte bouw- en sloopwerkzaamheden plaats. Een van de stallen wordt nieuw gebouwd zodat voldaan kan worden aan de geurregelgeving. De ammoniakemissie van het bedrijf daalt in de gebruiksfase flink ten opzichte van de vergunde situatie. Er kan worden volstaan met intern salderen; er is geen nieuwe Wnb toestemming nodig. De stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden zal niet toenemen en er is geen passende beoordeling nodig.

Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan aan de Doesburgerdijk-West 5 en 7 in Ede.

Milieuzonering

Melding Activiteitenbesluit

Voor de omschakeling naar een paardenhouderij is reeds een melding Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend.

Geur

Er liggen twee woningen op korte afstand in de omgeving; Doesburgerdijk-West 9 en Heremeijesteeg 9. De geurbelasting vanuit de aangevraagde dieren is beperkt, dus dit levert geen belemmeringen op. Wel gelden afstandseisen voor geur tussen dierenverblijven en woningen. Aan de afstandseis (50 meter tot aan woningen in het buitengebied) wordt voldaan als stal K inderdaad wordt herbouw zoals is aangegeven op tekening. Om eventuele stof- en geuroverlast vanuit de paddocks te voorkomen is enige afstand tot aan woningen aan te bevelen. In de beoogde situatie liggen de paddocks op meer dan 50 meter afstand van woningen, dat is voldoende.

Conclusie

Op basis van voornoemde wordt geconcludeerd dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling aan de Doesburgerdijk-West 5 en 7.

Bodem

De ontwikkeling betreft geen wijziging naar een meer bodemgevoelige functie dan de huidige/voormalige situatie. Tevens vindt er geen grondverzet plaats. Voor deze wijziging is daarom geen bodemonderzoek nodig.

Conclusie

Er is vrijstelling van bodemonderzoek van toepassing. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor deze wijziging.

Geluidhinder

Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Ook worden er geen wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Doesburgerstraat West 5-7.

Luchtkwaliteit

De gewenste ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal woningen of een andere toename die kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied. Wel ligt op een afstand van ca. 280 een weg (A30) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Omdat er met voorliggend plan geen nieuw gevoelig object of gevoelige bestemming wordt toegevoegd zijn er geen wijzigingen in veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer & parkeren

Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Verkeer vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan. Net als in de huidige situatie wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

Met voorliggend plan wordt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' vervangen door de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Er is daarmee geen sprake van bouwwerkzaamheden. Wel is beoogd om een van de bestaande schuren te herbouwen op dezelfde plek. Met het plan vinden geen grondwerkzaamheden plaats op ongeroerde gronden. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelmatige archeologische verwachting en de middel-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 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.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, integrale cultuurhistorische betekenis

De lichtgroene 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 (zone 3). Hiervoor is de volgende beleidsstrategie van toepassing:

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.”

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 Cultuurhistorische Waardenkaart 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. 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. Bij de landschappelijke inpassing is aandacht besteed aan de historische kenmerken van het gebied door - waar nodig en mogelijk - zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschapstype. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Water

Met voorliggend plan vinden geen wijzigingen binnen het plangebied plaats die van invloed zijn op de waterhuishouding of waterveiligheid etc. Ook is er met de beoogde ontwikkeling geen sprake van een toename aan verhard oppervlak.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.2. Ederveen, Schras 60

Huidige situatie

Het plangebied aan het Schras 60 in Ederveen aan de rand van de gemeente Ede is het buitengebied. Het plangebied ligt ten westen van de kern Ederveen.

Op het perceel is een woongebouw aanwezig met twee wooneenheden en in totaal is er 166,6 m² aan bijgebouwen aanwezig op het perceel.

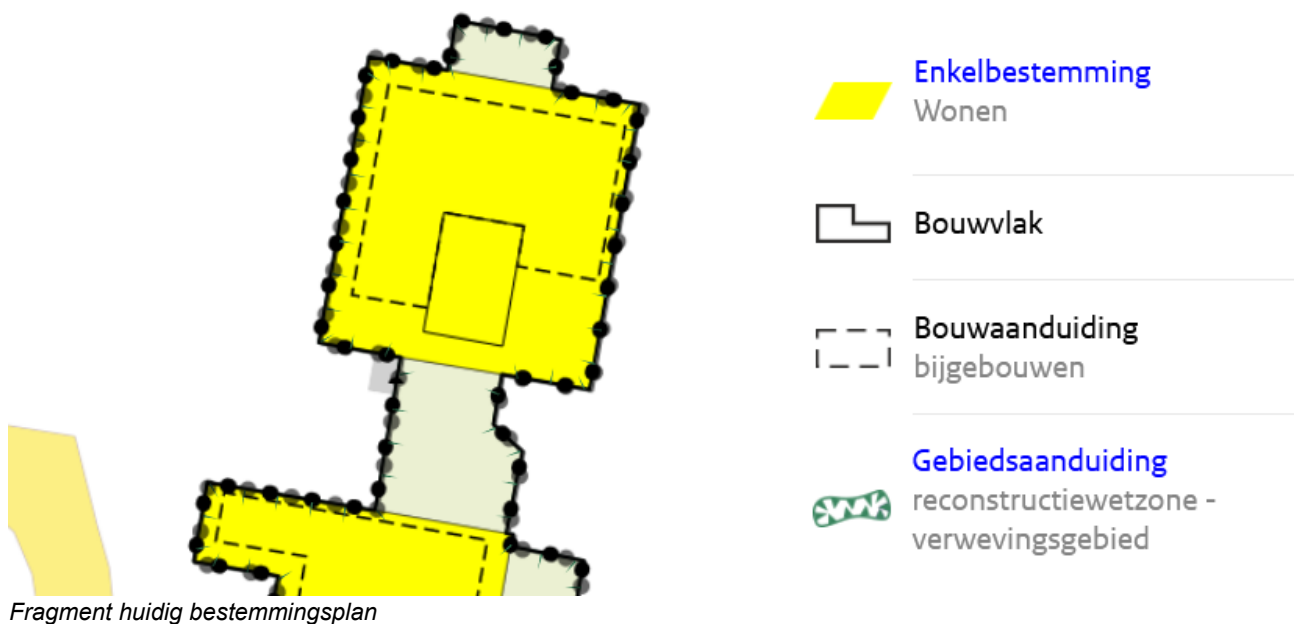
Kadastraal staat het plangebied bekend onder Ede, sectie G, perceel 3416 en 3417. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.925 m².

Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Luchtfoto van het betreffende perceel

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Ederveen, Schras 58', vastgesteld op 30 juni. De gronden van het plangebied zijn voorzien van een woonbestemming met een bouwvlak en aanduiding voor bijgebouwen.



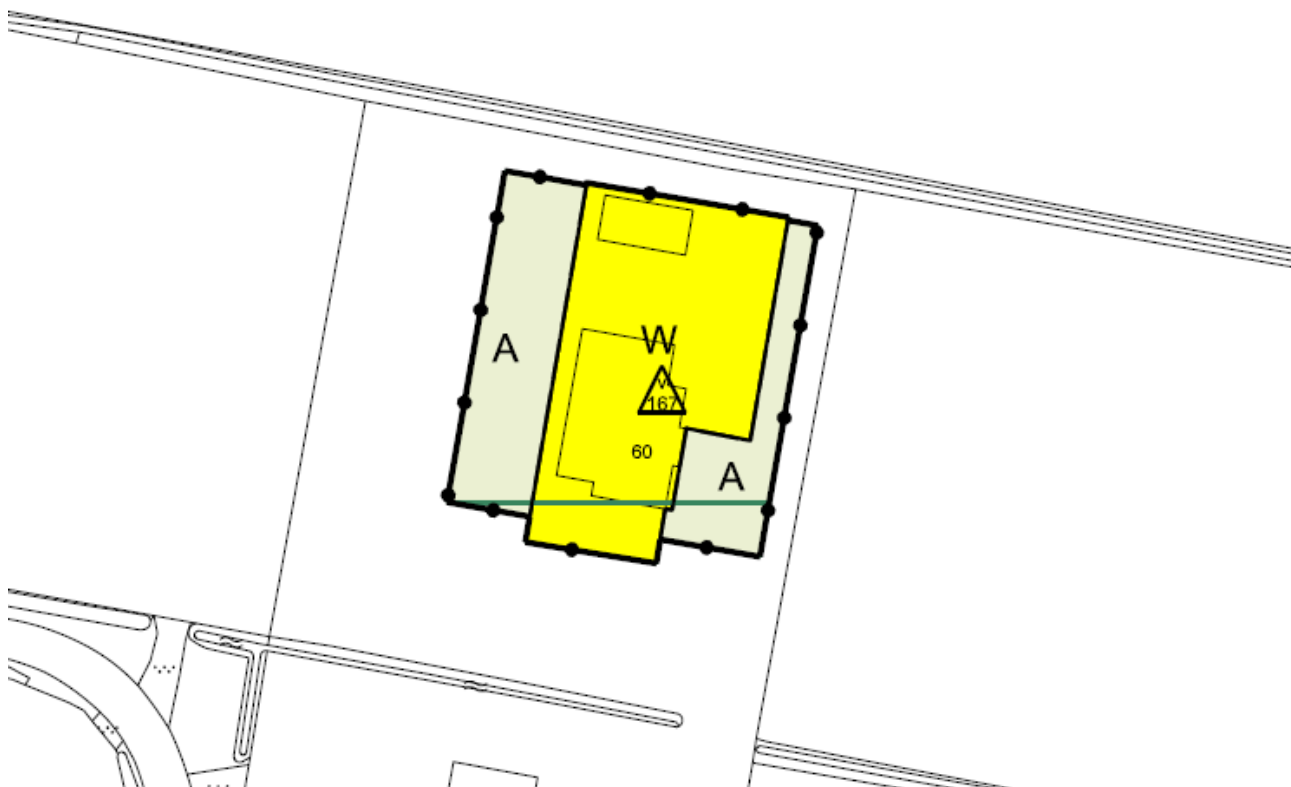
Toekomstige situatie

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen beoogd met dit plan. Wel wordt ervoor gezorgd dat de huidige situatie gelegaliseerd wordt. Op basis van het bestemmingsplan is op het perceel één woning toegestaan en er is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Op basis van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 is 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast zijn er bijgebouwen op het perceel aanwezig die buiten de aanduiding 'bijgebouwen' vallen.

Daarmee is de huidige situatie aan het Schras 60 in Ederveen niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Om ervoor te zorgen dat de huidige situatie planologisch ook mogelijk is wordt het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de bijgebouwen binnen het bouwvlak vallen. Daarnaast wordt in totaal 167 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor het legaliseren van het woongebouw wordt een aparte omgevingsvergunning aan gevraagd.

Voorwaarden voor de aanpassingen aan het bestemmingsplan en daarmee het legaliseren van de huidige situatie is landschappelijke inpassing van het perceel. De verharding buiten het bouwvlak wordt verwijderd en aan de oostzijde van het perceel worden bomen aangeplant en hier wordt een kruidenberm aangelegd.



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

Gemeentelijke beleid

Vormwijziging bestemmingsvlak

Op basis van artikel 4.8.2 uit het geldende bestemmingsplan is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de bepalingen uit artikel 15.8.2.

Oppervlakte bijgebouwen

Op basis van artikel 14.2.2 van het geldende Parapluplan Buitengebied Ede 2022 kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. *De totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming bedraagt maximaal 200 m²;*
- b. *De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor gronden met de bestemming 'Wonen' zonder aanduiding met een specifieke vorm van wonen en voor zover de gronden niet gelegen zijn binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' of een herziening hiervan;*
- c. *Voor elke extra vierkantemeter bovenop de reeds maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, dient tweemaal zoveel aan sloopmeters te worden ingezet, conform het functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016;*

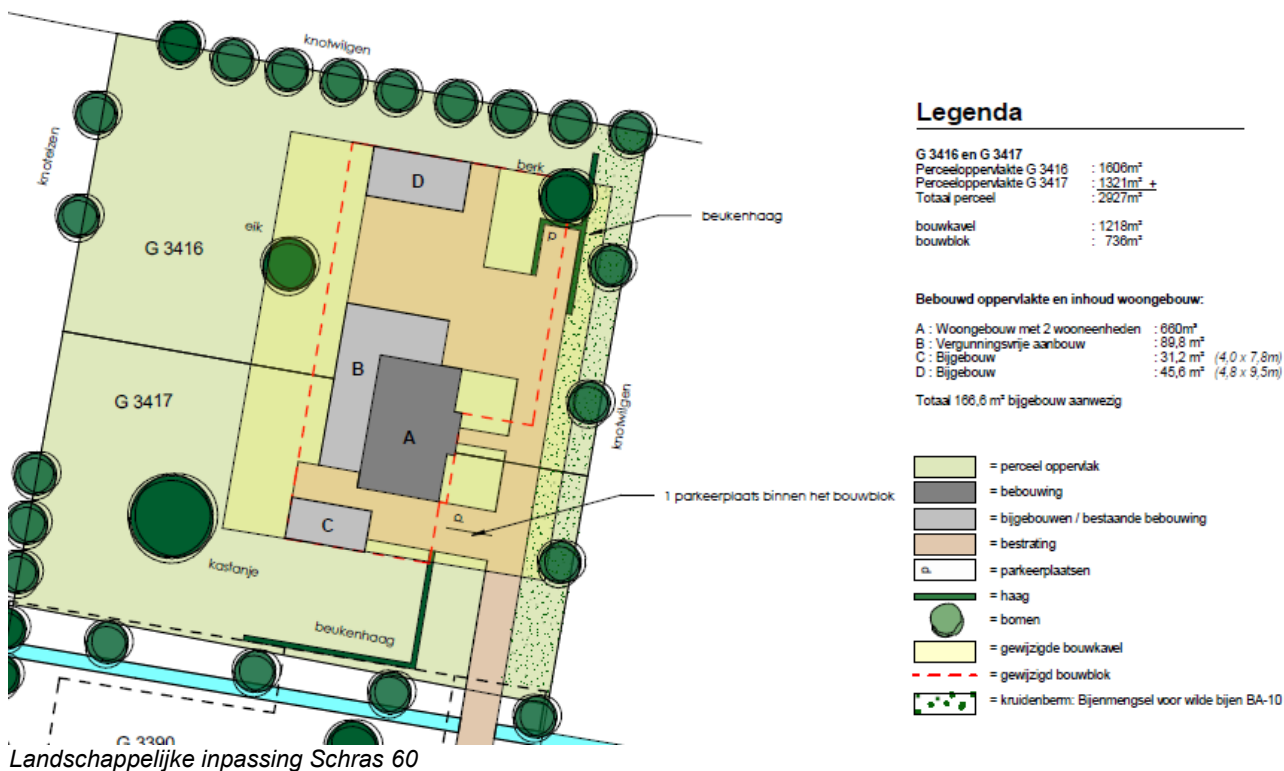
- d. Er moet worden aangetoond dat de benodigde sloopmeters inzetbaar zijn;
- e. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. De regeling voor 'herbouw bijgebouwen van woning of woongebouw' uit onderliggende bestemmingsplannen is niet van toepassing indien op basis van dit artikel een omgevingsvergunning is verleend.

In plaats van een aparte omgevingsvergunning wordt de extra oppervlakte aan bijgebouwen meegenomen in deze bestemmingsplanwijziging. Er wordt voldaan aan de bepalingen uit artikel 14.2.2 van het Parapluplan Buitengebied Ede 2022.

In de huidige situatie is 166,6 m² oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig binnen het plangebied. Vergunningvrij is 150 m² toegestaan op het perceel. Voor de extra 16,6 m² dient daarom tweemaal zoveel aan sloopmeters te worden ingezet, dit komt neer op 33 m² sloopmeters in totaal. Deze sloopmeters zijn reeds aangekocht van het perceel Meentweg 7 in Kootwijkerbroek.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Een bomenrij op de oostelijke perceelsgrens met een kruidenberm. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Ecologie

De beoogde werkzaamheden vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een QuickScan Ecologie, er vinden geen grootschalige sloopwerkzaamheden plaats.

Wel zijn er maatregelen opgenomen voor behoud en versterking van biodiversiteit door natuurinclusieve maatregelen. De strook ten oosten van het plangebied wordt een kruidenberm met een bijmengsel voor wilde bijen.

Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

Stikstof

Met de legalisering van de bijgebouwen tot 166,6 m² is er geen sprake van sloop- en/of bouwwerkzaamheden die kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebied. In de gebruiksfase is de toename van stikstofemissie gelijk aan de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen veranderd niet ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan aan het Schras 60.

Milieuzonering

De wijziging van het bouwvlak heeft geen consequenties voor omliggende (veehouderij)bedrijven.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

Bodem

Voor het Schras 60 is geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Een bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor deze wijziging.

Geluidhinder

Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Ook worden er geen wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan het Schras 60.

Luchtkwaliteit

Het legaliseren van extra bijgebouwen en de vormwijziging van het bouwvlak zorgt niet voor een toename van het aantal woningen of een andere toename die kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Naast deze bestemmingsplanwijziging wordt een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van twee wooneenheden. Daarmee wordt een extra woning toegestaan binnen het plangebied. Dit leidt (theoretisch gezien) echter tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien wordt er met voorliggend plan geen nieuw gevoelig object of gevoelige bestemming toegevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer & parkeren

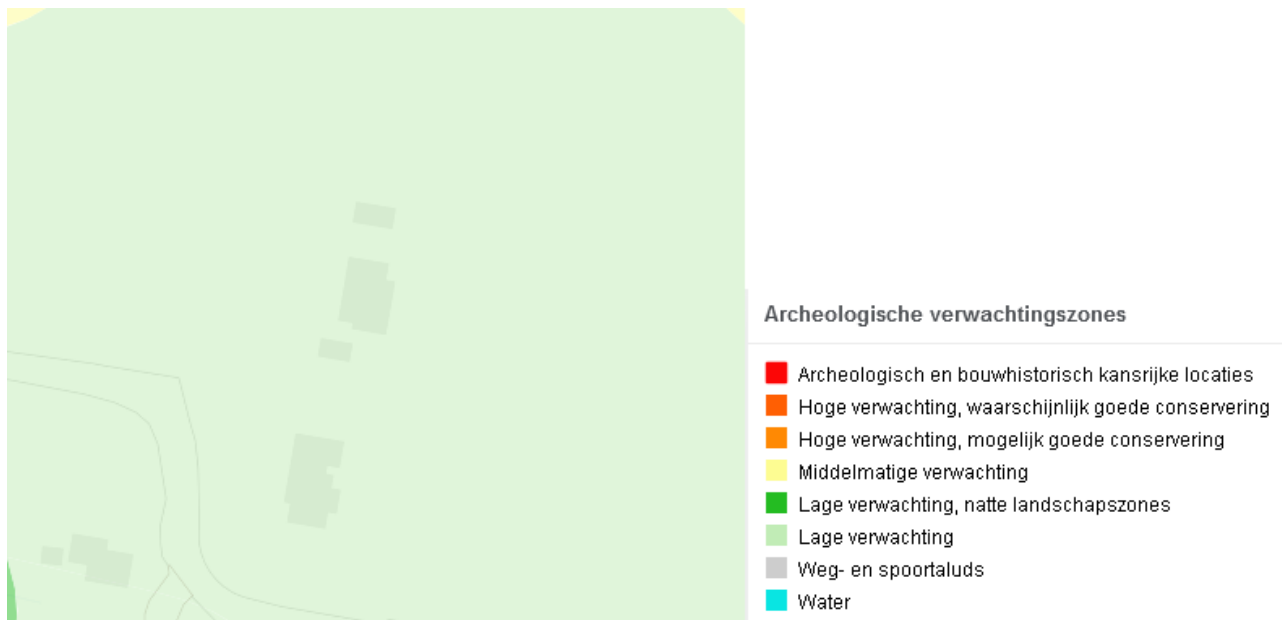
Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Verkeer vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan. Net als in de huidige situatie wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

Met voorliggend plan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De gronden van het plangebied liggen bovendien in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart, archeologische verwachtingszones (bron: geo.ede.nl)

Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde in het plangebied en de beperkte werkzaamheden.

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 voorliggend plan wordt de huidige situatie planologisch mogelijk gemaakt, het plan heeft dan ook geen effect op cultuurhistorische elementen.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Water

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.3. Harskamp, Kraatsweg 80-80a

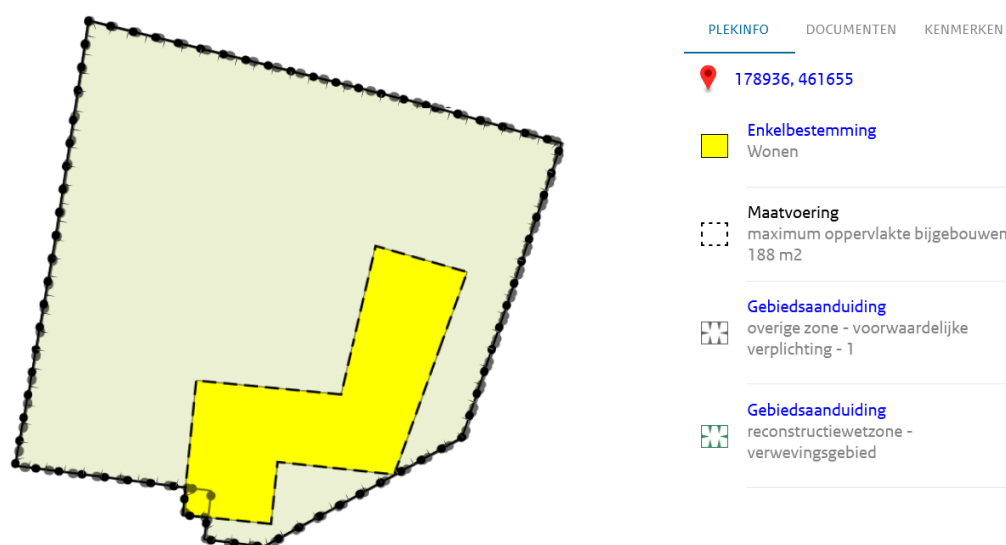
Huidige situatie

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



Luchtfoto plangebied (indicatief rood omcirkeld)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' heeft het perceel de bestemming 'Wonen', waarbij 1 woning en maximaal 188 m² bijgebouwen zijn toegestaan.



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

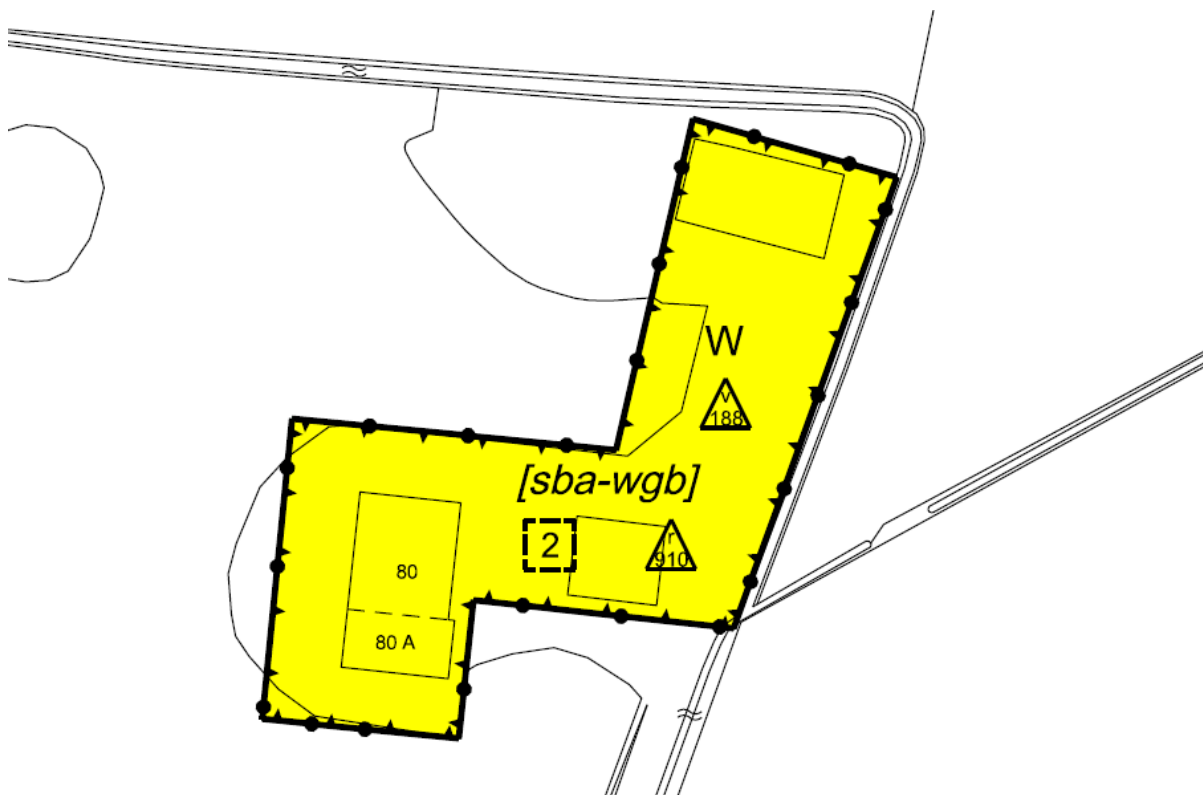
De nu voorliggende wijziging van het bestemmingsplan betreft het herstellen van een omissie. Oorspronkelijk was op deze locatie namelijk het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014, 1e ronde' van kracht. Op basis van dat plan had het perceel de bestemming 'Agrarisch' t.b.v. een veehouderij. Bij die veehouderij waren op grond van een aanduiding op de verbeelding twee aaneengebouwde bedrijfswoningen toegestaan (woongebouw) met een gezamenlijk volume van 910 m³. Uit de toelichting bij dat bestemmingsplan (paragraaf 3.2.22) wordt duidelijk dat daarmee de dubbele bewoning van Kraatsweg 80-80A expliciet is gelegaliseerd/positief bestemd op basis van overgangsrecht.

Bij vaststelling van het geldende plan 'Partiële herziening 2020, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' is vervolgens een functiewisseling voor de locatie uitgevoerd van Agrarisch naar Wonen. Uit paragraaf 4.13 van de plantoelichting wordt duidelijk dat daarbij is beoogd om de bestaande dubbele bedrijfswoning 1-op-1 om te zetten naar een regulier woongebouw voor twee wooneenheden. Ook op de tekening voor de landschappelijke inpassing is het woongebouw in de legenda benoemd.

Onderbouwing

Het ontbreken van de aanduiding woongebouw voor maximaal twee wooneenheden met een gezamenlijke maximale inhoud van 910 m³ is duidelijk een omissie. Het bestemmingsplan had op Kraatsweg 80-80A het woongebouw mogelijk moeten maken. Deze omissie wordt met deze herzieningsronde ambtshalve hersteld.

Omdat het gaat om een ambtshalve correctie, is het niet nodig om de voorgestelde wijziging nader te onderbouwen. Met bovenstaande toelichting en onder verwijzing naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' is voldoende onderbouwd dat aan deze locatie een planologisch recht op 2 woningen, in de vorm van een woongebouw, moet en kan worden toegekend. De maximale toegestane inhoud van het woongebouw wordt daarbij vastgelegd op 910 m³. De nieuwe verbeelding voor het plan ziet er daarmee als volgt uit:



Fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

4.4. Lunteren, Bisschopweg 51

Huidige situatie

Het perceel Bisschopweg 51 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten noorden van het centrum van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1888.



Luchtfoto van de locatie

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf groot' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het perceel ligt in de 'landbouwontwikkelingsgebied'.



-  **Enkelbestemming**
Agrarisch
-  **Bouwvlak**
-  **Functieaanduiding**
intensieve veehouderij
-  **Functieaanduiding**
specifieke vorm van agrarisch -
agrarisch bedrijf groot
-  **Gebiedsaanduiding**
reconstructiewetzone -
landbouwontwikkelingsgebied

Uitsnede bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'

Toekomstige situatie

De bestemmingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van de agrarisch bestemming naar een woonbestemming. Daarbij wordt door het inzetten van slopmeters één nieuwe functiewisselingswoning toegevoegd. Alle voormalige agrarisch bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van een bestaand bijgebouw van 19 m². Dit bijgebouw is onderdeel van de bijgebouwen bij de bestaande boerderijwoning. De nieuwe woning krijgt een reguliere toegestane inhoud van 660 m³ en een bijgebouwenrecht van (vergunningvrij) maximaal 150 m². Doormiddel van het aanleveren van slopmeters, kunnen voor beide woningen een bijgebouw worden toegestaan van 200 m². De verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is hieronder weergegeven.



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

De voorliggende planherziening voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de beleidsnota 'Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent functiewisselingswoningen Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'.

Toevoegen woning

Om woningen aan het buitengebied toe te voegen dient er voldaan te worden aan de beleidsnota 'Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent functiewisselingswoningen Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden voor het realiseren van één of meerdere woningen in het buitengebied. In de beleidsregel staat beschreven dat het toevoegen van woningen op locatie bespreekbaar is wanneer deze locatie is gelegen in een dorpsrand, dorpszone of buurtschap. De locatie Bisschopweg 51 te Lunteren is gelegen in de categorie 'overig buitengebied'. Hiervoor geldt het 'nee, tenzij' principe. De belangen van de aanwezige agrarische bedrijven wegen hier zwaar. Functiewisselingswoningen mogen het perspectief van agrarische bedrijven niet wegnemen. Dit gaat dus verder dan het niet belemmeren van omliggende agrarische bedrijven. In uitzonderlijke gevallen kan medewerking worden verleend; in dat geval dient er (1) een succesvolle omgevingsdialoog te zijn gevoerd en (2) dient er sprake te zijn van een grote ruimtelijke winst. Het plan toont dat de buurt betrokken is bij de planvoering en dat er sprake is van een succesvol omgevingsdialoog. Door de functieverandering ontstaat er tevens ruimtelijke winst op locatie.

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 Parapluplan Buitengebied Ede 2022 is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

14.2.2 Vergroten oppervlak bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming bedraagt maximaal 200 m²;
- b. de omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor gronden met de bestemming 'Wonen' zonder aanduiding met een specifieke vorm van wonen en voor zover de gronden niet gelegen zijn binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' of een herziening hiervan;
- c. voor elke extra vierkantenmeter bovenop de reeds maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, dient tweemaal zoveel aan sloopmeters te worden ingezet, conform het Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016;
- d. er moet worden aangetoond dat de benodigde sloopmeters inzetbaar zijn;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
- f. de ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. de regeling voor 'herbouw bijgebouwen van woning of woongebouw' uit onderliggende bestemmingsplannen is niet van toepassing indien op basis van dit artikel een omgevingsvergunning is verleend.

Voor de gewenste 200 m² oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen is $(100) \times 2 = 200$ m² aan compenserende sloopmeters vereist.

Sloopmeters

Voor het plan is inzet van sloopmeters vereist. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf is op de locatie zelf sprake van 1318 m² inzetbare sloopmeters. Voor het toevoegen van een woning op het perceel zijn 1290 m³ aan compenserende sloopmeters vereist. Bij de nieuwe woonbestemming is in totaal standaard 150 m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen toegestaan. Voor de gewenste 200 m² oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen zijn tevens sloopmeters nodig. Dit is $(100) \times 2 = 200$ m² aan compenserende sloopmeters die vereist zijn voor het realiseren van de bijgebouwen. Dit betekent dat er nog $(1490 - 1318)$ **172 m²** aan compenserende sloopmeters aangekocht dienen te worden. Deze sloopmeters zijn aangekocht vanuit de locatie Pijnenburgweg 8 te Harskamp.

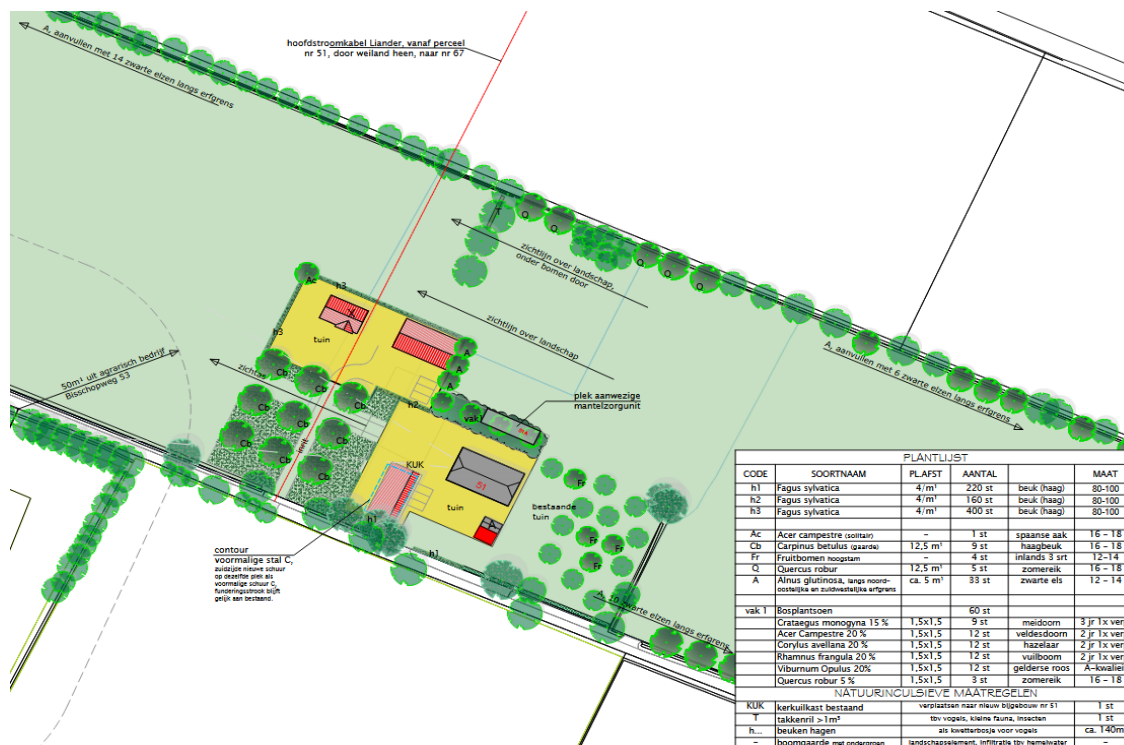
De sloopkaart van de agrarische bebouwing wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Landschapsfonds

Voor de gewenste functiewisseling is volgens de Structuurvisie Buitengebied en de beleidsuitwerking functiewisselingswoningen een bijdrage aan het Landschapsfonds vereist. Deze bijdrage is voor woonruimte € 10,- per m³. Voor een nieuwe woning van 660 m³ moet € 6.600,- aan het Landschapsfonds betaald worden. Dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst die tijdens de procedure door de gemeente wordt opgesteld.

Landschap

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk en natuurinclusief inpassingsplan gemaakt. Deze is hieronder weergegeven:



Landschappelijke inpassing

Het plan is getoetst aan de geldende kaders voor het Buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel. De landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels.

De bestaande bomen en landschappelijke elementen worden duurzaam in standgehouden en daar waar nodig versterkt. De bestaande groenstructuren op de perceelsgrenzen worden door aanvullende beplanting versterkt. Hiermee wordt het karakter van het landschap op een goede wijze zichtbaar gemaakt, doorzichten behouden en het totale erf zorgvuldig ingepast.

De bestaande boomgaard wordt aangevuld, en een nieuwe boomgaard vormt de voorzijde van het nieuwe perceel. De bouwvlakken worden omzoomd door een haag, hoeken geaccentueerd met bomen, en houtwal als robuuste overgang naar het landschap.

Milieu

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk de nieuwe woning.

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.

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. Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen vallen zowel de te handhaven bedrijfswoning en de te introduceren woning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de (nieuw te introduceren) woning. In principe kan een emissiepunt op de rand van het agrarisch bouwperceel liggen. Om omliggende bedrijven niet te belemmeren moet om deze reden de afstand gemeten worden gemeten vanaf de rand van het bouwperceel tot de plek waar geurgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

De afstand tussen de rand van het agrarisch bouwperceel aan de Bisschopweg 53 en het bouw/bestemmingsvlak van de bestaande en de te introduceren woning bedraagt ongeveer 70 meter. Andere agrarische bedrijven in de omgeving liggen op grotere afstand (> 250m). Dit betekent dat de vereiste afstand van 50 meter ruimschoots beschikbaar is, zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Gelet op de afstanden tot de omliggende bedrijven en de omvang van deze bedrijven is er geen sprake van een significante achtergrondbelasting geur. Een verdere toetsing van dit aspect kan daarom achterwege blijven.

Belemmeringen omliggende bedrijven

In de directe omgeving ligt zoals gezegd alleen het agrarisch bedrijf aan de Bisschopweg 53 op een afstand van ongeveer 70 meter. Gelet op deze afstand en de relatief beperkte omvang van dit bedrijf is er geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf te verwachten. Daarbij speelt ook mee dat de bestaande en de te introduceren woning worden beoordeeld als zijnde een woning behorende bij een andere veehouderij, waarbij wettelijk gezien alleen een afstand van 50 meter tot het dichtstbij gelegen emissiepunt van geur is vereist. Omdat deze afstand ruim beschikbaar is treden belemmeringen voor de bedrijfsvoering niet op.

Luchtkwaliteit (fijnstof)

Om te toetsen of ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de te introduceren woning een gezonde luchtkwaliteit heerst is een berekening gemaakt van de fijnstofbelasting van beide woningen. In de berekening zijn een aantal met name pluimveehouderijen in de omgeving meegenomen. Van dit type veehouderijen is bekend dat ze een relatief hoge uitstoot van fijnstof hebben.

In onderstaande tabel is de fijnstof belasting op de woningen weergegeven.

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Bisschopweg 51 21-08-2023

Berekend op: 2023/08/21

14:55:20

Project: Bisschopweg 51

RD X coördinaat: 169 429

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 11

RD Y coördinaat: 455 915

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 11

Berekende ruwheid: 0.195

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2023

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: H:\Mijn Documenten\Sems documenten\Bisschopweg 51 Isl3a

Te beschermen object		RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:		[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Huidige woning ZW Bisschopweg 51		169 929	456 405	20.75	8.0
Huidige woning NW Bisschopweg 51		169 934	456 417	20.78	8.1
Huidige woning ZO Bisschopweg 51		169 948	456 397	20.70	8.1
Huidige woning NO Bisschopweg 51		169 954	456 408	20.73	8.1
Toekomstige woning ZW Bisschopweg 51		169 895	456 458	21.00	8.5
Toekomstige woning NW Bisschopweg 51		169 898	456 465	21.03	8.6
Toekomstige woning ZO Bisschopweg 51		169 906	456 453	20.96	8.5
Toekomstige woning NO Bisschopweg 51		169 909	456 461	21.00	8.5

De berekende waarden voldoen zeer ruim aan de huidige (Europese) grenswaarden voor luchtkwaliteit, zoals deze ook zijn overgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Deze grenswaarden bedragen 40 microgram/m³ voor de jaarrond gemiddelde concentratie en maximaal 35 overschrijdingsdagen waarop concentratie in de buitenlucht hoger is dan 50 microgram/m³.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft daarnaast ook streefwaarden vastgesteld voor concentraties fijnstof in de buitenlucht. Deze bedraagt 20 microgram/m³ voor de gemiddelde concentratie. Deze streefwaarde wordt op deze locatie ook nagenoeg gehaald. Aangezien er tevens sprake is van een dalende de trend -mede door regionaal het gevoerde beleid luchtkwaliteit- achten wij een goede luchtkwaliteit ter plaatse van de bestaande en de nieuwe woning voldoende gegarandeerd.

Conclusie

Aan de Bisschopweg 51 in Lunteren is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met toevoeging van een extra woning.

Bodem

Bij deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie verdacht is voor bodemverontreinigingen door het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbestdaken. In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw is in juli 2022 een verkennend bodemonderzoek (bijlage 5) en onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogde gehalte aan zink aanwezig is.
- in het grondwater licht tot matig verhoogde gehalten aan chroom en barium aanwezig zijn.
- ter plaatse van de voormalige dieseltanks geen verontreiniging aanwezig is.
- in of op de bodem geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

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

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.

Archeologie

Het plan voorziet het realiseren van een tweede woning en bijgebouwen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

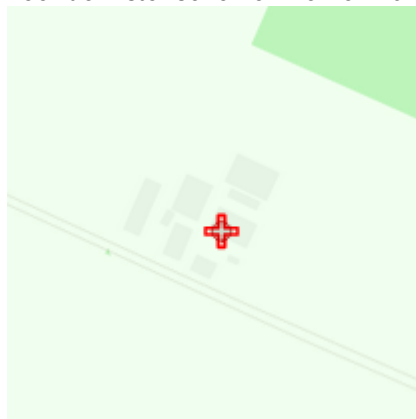
De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorisch waardevolle zone 3

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



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Het planvoornemen betreft een

functiewisseling naar wonen waarbij de historische lijnen gehandhaafd blijven en er vanuit cultuurhistorisch perspectief dan ook geen bezwaar bestaat tegen het plan.

Ecologie

Het plan voorziet in sloop van voormalige agrarische bebouwing. Omdat deze sloop gevolgen kan hebben voor beschermde soorten is een quickscan ecologie (bijlage 6) uitgevoerd. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus.

Er heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de aan- dan wel afwezigheid van (oude) huismusnesten (bijlage 7). Op basis van de technische inspectie is gebleken dat in de geïnspecteerde schuren (schuren 1, 4 en 6) aan de Bisschopweg 51 te Lunteren geen nestlocaties aanwezig zijn van huismus. De beoogde sloop leidt derhalve niet tot overtreding van verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Procedurele of juridische noodzakelijke vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De ontwikkeling op de planlocatie draagt mogelijk bij aan negatieve effecten op Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofemissies. Daarom is door Architectenbureau DBL een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de sloopfase/ aanlegfase (bijlage 8) en de gebruiksfase (bijlage 9). Uit de opgestelde rapportage (bijlage 10) blijkt dat er geen Natura 2000-gebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hierdoor is er geen aanvullende verplichting voor een Wnb vergunning.

Water

In het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017' dient elke woning een eigen huisaansluiting te krijgen, middels een eigen controleput. Er moet daarom een huisaansluiting worden aangevraagd voor de nieuwe woning. Kosten voor het aanleggen van een nieuwe huisaansluiting zijn voor de aanvrager.

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.

4.5. Lunteren, Kijkveld 5

Huidige situatie

Het perceel Kijkveld 5 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummer 1888.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de specifieke aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'agrarisch bedrijf middel groot' en een gebiedsaanduiding 'verwevingsgebied'. Op het perceel is door de specifieke vorm van agrarisch bedrijf middelgroot 2.500 m² aan agrarische bebouwing toegestaan en is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



-  **Enkelbestemming**
Agrarisch
-  **Bouwvlak**
-  **Functieaanduiding**
intensieve veehouderij
-  **Functieaanduiding**
specifieke vorm van agrarisch -
agrarisch bedrijf middel groot
-  **Gebiedsaanduiding**
reconstructiewetzone -
verwevingsgebied

Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

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

Na deze ambtshalve planwijziging is - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een agrarisch middel groot bedrijf mogelijk. Hierbij is 2.500 m² aan bedrijfsbebouwing vergunbaar. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan in de vorm van een woongebouw (maximale inhoud 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Er blijft dus sprake van een (gesplitste) agrarische bedrijfswoning, die enkel bewoond mag worden door huishoudens die een directe, functionele band hebben met het bijbehorende bedrijf. Verkoop of verhuur aan of gebruik door derden blijft dus niet toegestaan.



Fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.6. Lunteren, Klomperweg 156

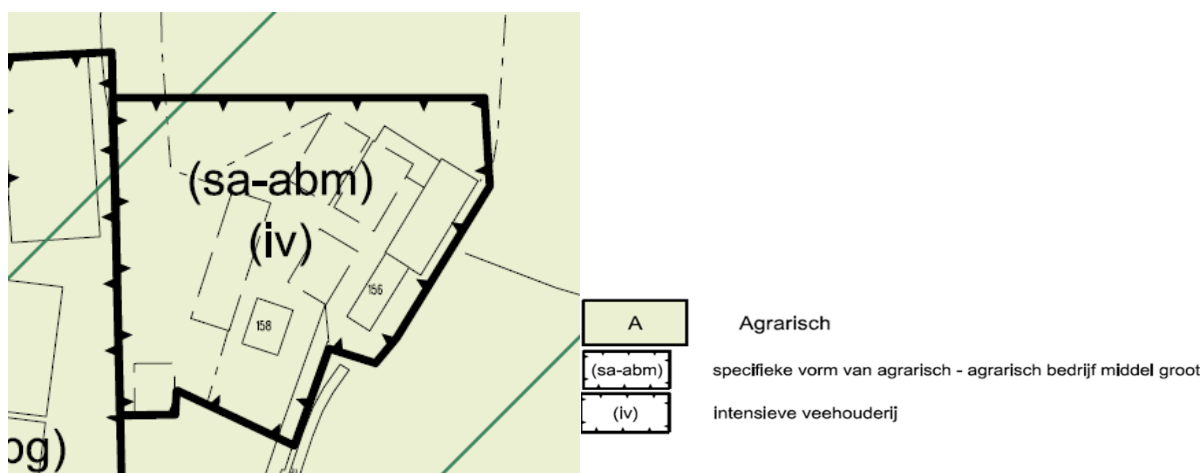
Huidige situatie

Het perceel Klomperweg 156 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten westen van Rijksweg A30 nabij het kruispunt met de Oud Erfseweg, circa 1,5 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie K, nummers 1340 en 7477-7481.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch (middelgroot bedrijf, intensieve veehouderij)'. Het perceel ligt in het landbouwonwikkelingsgebied. Naast bedrijfsbebouwing is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



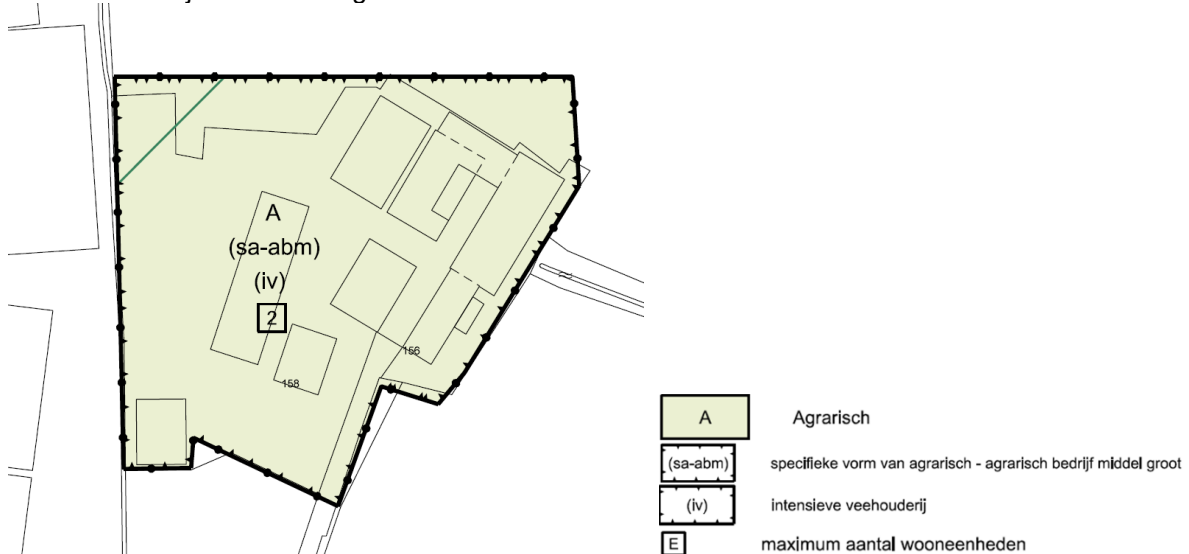
Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft de legalisatie van een extra bedrijfswoning op het perceel. Volgens het geldende bestemmingsplan is er één bedrijfswoning toegestaan.

Gebleken is dat het betreffende gebouw al vóór 9 mei 1995 als woonruimte is ingericht en sindsdien tot op heden onafgebroken bewoond is geweest. Aangezien hiertegen door de gemeente nooit handhavend is opgetreden valt deze woonruimte onder de beschermende werking van het overgangsrecht. Dit is door de gemeente per brief van 27 juni 2023, kenmerk 2023GT023, reeds bevestigd. Conform de Nota van Uitgangspunten bij het achterliggende bestemmingsplan (vastgesteld 15 december 2011) wordt deze bedrijfswoning positief bestemd. Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

Na deze ambtshalve planwijziging blijft - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan waarbij 2500 m² aan bedrijfsbebouwing vergund kan worden. Daarnaast zijn twee bedrijfswoningen toegestaan (maximale inhoud 660 m³) met daarbij per woning in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het gaat in beide gevallen om een (gesplitste) agrarische bedrijfswoning, die enkel bewoond mag worden door huishoudens die een directe, functionele band hebben met het bijbehorende bedrijf. Verkoop of verhuur aan of gebruik door derden blijft dus niet toegestaan.



Fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.7. Lunteren, Meulunterseweg 84

Huidige situatie

Het perceel Meulunterseweg 84 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummer 1972.



Luchtfoto van de locatie

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit'. De planlocatie ligt in het verwevingsgebied.

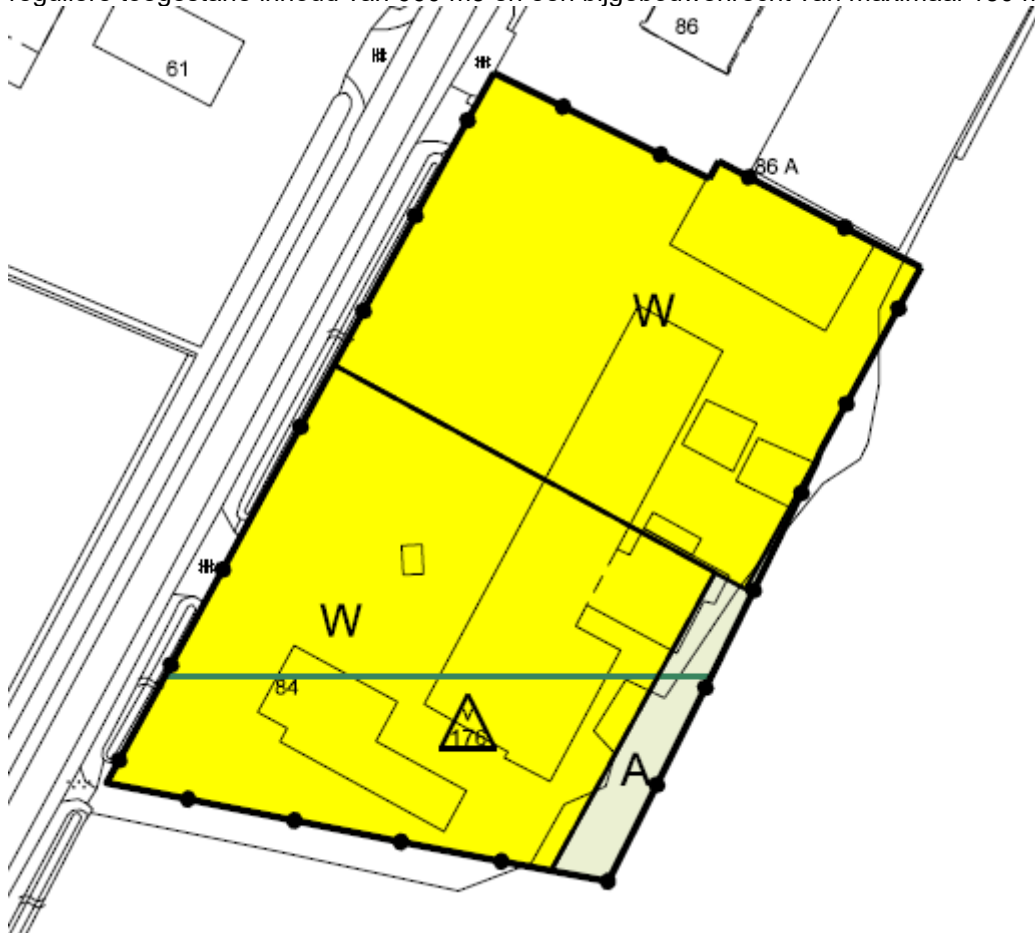


Uitsnede bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'

Toekomstige situatie

De bestemmingsplanwijziging betreft wijziging van de woonbestemming met agrarisch nevenactiviteit naar een woonbestemming. Hierbij wordt door inzet van sloopmeters één nieuwe

functiewisselingswoning toegevoegd. Bij de huidige woning blijft het huidige bijgebouw van 176 m² staan. De overige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. De nieuwe woning krijgt een reguliere toegestane inhoud van 660 m³ en een bijgebouwenrecht van maximaal 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

Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid voor functiewisseling naar Wonen zoals vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid in het 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' en de 'Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'. De locatie is gelegen in 'nee, tenzij' gebied voor functiewisselingen, waardoor nieuwe functiewisselingswoningen het perspectief van agrarische bedrijven niet mogen wegnemen. Er dient een succesvolle omgevingsdialoog te zijn uitgevoerd en sprake van een grote ruimtelijke winst. Het plan toont dat de buurt betrokken is bij de planvoering en dat er sprake is van een succesvol omgevingsdialoog. Door de functieverandering ontstaat er tevens ruimtelijke winst op locatie.

Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één bedrijfswoning en 721 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming kan na de

functieverandering tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd. Omdat die meters in de toekomst dus 'herbouwbaar' blijven moeten ze in mindering worden gebracht. Concreet zijn er op dit perceel dan 571 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig.

Vergroten m² aan bijgebouwen

Om het aantal toegestane m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen bij een reguliere woonbestemming te vergroten van 150 m² naar 176 m² zullen compenserende sloopmeters aangeleverd moeten worden. Het gaat om 52 m² aan compenserende sloopmeters die aangeleverd dienen te worden.

Toevoegen woning

Om woningen aan het buitengebied toe te voegen dient er voldaan te worden aan de beleidsnota 'Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden voor het realiseren van één of meerdere woningen in het buitengebied. In deze beleidsregel staat beschreven dat het toevoegen van woningen op locatie bespreekbaar is wanneer de ontwikkellocatie is gelegen in een dorpsrand, dorpszone of buurtschap. De locatie Meulunterseweg 84 te Lunteren is gelegen in de categorie 'overig buitengebied'. Hiervoor geldt het 'nee, tenzij' principe. De belangen van de aanwezige agrarische bedrijven wegen hier zwaar. Functiewisselingswoningen mogen het perspectief van agrarische bedrijven niet wegnemen. Dit gaat dus verder dan het niet belemmeren van omliggende agrarische bedrijven. In uitzonderlijke gevallen kan medewerking worden verleend; in dat geval dient er (1) een succesvolle omgevingsdialoog te zijn gevoerd en (2) dient er sprake te zijn van een grote ruimtelijke winst. Het plan toont dat de buurt betrokken is bij de planvoering en dat er sprake is van een succesvol omgevingsdialoog. Door de functieverandering ontstaat er tevens ruimtelijke winst op locatie.

Voor het toevoegen van een extra woning (maximale inhoud 660 m³) op het perceel is 1290 m² aan compenserende sloopmeters vereist. Bij de nieuwe woning kan tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd.

Dit betekent dat er nog (1290 + 52 - 571) 771 m² aan compenserende sloopmeters aangekocht dienen te worden. De initiatiefnemer heeft 771 m² aan compenserende sloopmeters aangekocht vanaf het perceel Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk.

De sloopkaart van de agrarische bebouwing wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Landschapsfonds

Voor de gewenste functiewisseling is volgens de Structuurvisie Buitengebied en de beleidsuitwerking functiewisselingswoningen een bijdrage aan het Landschapsfonds vereist. Deze bijdrage is voor woonruimte € 10,- per m³. Voor een nieuwe woning van 660 m³ moet € 6.600,- aan het Landschapsfonds betaald worden. Dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst die tijdens de procedure door de gemeente wordt opgesteld.

Landschap

Voor de ontwikkeling is een landschappelijke en natuurinclusief inpassingsplan gemaakt. Wat betreft de landschappelijke inpassing worden bestaande perceelgrenzen en landschapselementen versterkt (o.a. de kamerstructuur) door aanplant van bomen en heggen. Voor alle maatregelen wordt korthedshalve verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan.

Uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels.



Landschappelijke inpassing

Milieu

Dit plan betreft een functieverandering van wonen met agrarisch naar wonen, met toevoeging van een extra woning, op de Meulunterseweg 84.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

De Meulunterseweg 84 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de directe omgeving van het perceel liggen voornamelijk woonbestemmingen.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

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

De Meulunterseweg 63 heeft een woonbestemming met functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit'. De rand van deze bestemming ligt op meer dan 100 meter afstand van het plangebied. Er zat voorheen een veehouderij op de Meulunterseweg 61, maar hier heeft reeds een functiewisseling naar wonen plaatsgevonden. Andere veehouderijen liggen op grote afstand, meer dan 200 meter, van het plangebied.

Omdat omliggende veehouderijen op voldoende afstand liggen is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

Het dichtstbijzijnde bedrijf, het bouwbedrijf op het Veldje 1-1A, ligt op ongeveer 200 meter afstand van de geluidgevoelige woningen op de Meulunterseweg 84. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op meer dan 100 meter afstand van de huidige en beoogde woning.

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

Bodem

Op deze bestemmingsplanwijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf is verdacht voor bodemontreinigingen. In verband met de functiewisseling van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is in november 2022 een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 11). In april 2023 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 12).

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK, cadmium en koper aanwezig zijn.
- in de bovengrond plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan zink zijn aangetoond.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond
- in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan chroom aanwezig is.
- in of op de bodem geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.
- in de bovengrond langs de oostelijke perceelsgrens is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging aan zink met een omvang van circa 100 m³ op het onderzochte perceel.

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

In verband met de wijziging naar een woonbestemming met sloop en nieuwbouw wordt geadviseerd een deelsanering uit te voeren van het geval van ernstige zinkverontreiniging binnen het perceel.

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 wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is gelet op de ligging van de nieuwe woning echter niet vereist.

Archeologie

De locatie Meulunterseweg 84 te Lunteren is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor de locatie is daarom geen verder archeologisch onderzoek nodig.

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 Cultuurhistorische Waardevolle zone 4. Het plangebied heeft op dit moment weinig historische 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. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen in en nabij het plangebied.

Ecologie

Het plan voorziet in sloop van voormalige agrarische bebouwing. Omdat deze sloop gevolgen kan hebben voor beschermde soorten is een quickscan ecologie (rapportage d.d. 15 februari 2023, bijlage

13) uitgevoerd. Op basis van de quickscan kan worden geconstateerd dat er geen negatieve gevolgen voor soorten worden voorzien. Nader onderzoek naar overige beschermde soorten is daarom niet aan de orde. In het plangebied zijn tevens meerdere maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het ontwerp dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Daarnaast kan het plan wel gevolgen hebben voor Natura 2000 gebied Veluwe. Gelet op de afstand tot Natura 2000 gaat het hierbij om eventuele gevolgen veroorzaakt door stikstofdepositie. Dit aspect is conform het advies uit de quickscan onderzocht en gerapporteerd in de vorm van een AERIUS berekening uitgevoerd voor de aanlegfase (bijlage 14 en 15) en de gebruiksfase (bijlage 16). Uit de begeleidende rapportage (bijlage 17) d.d. 13 september 2023 blijkt dat het plan weliswaar stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000 gebied, maar dat dit effect intern kan worden gesaldeerd gelet op de bestaande agrarische bedrijfsbestemming. Voor een nadere onderbouwing wordt naar de genoemde documenten verwezen.

Water

Het huishoudelijke afvalwater kan aangesloten worden op het gemeentelijk drukriool. In het kader van de 'verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017' dient elke woning een eigen huisaansluiting te krijgen middels een eigen controleput.

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.

4.8. Lunteren, Zeggelaarsweg 38A

Huidige situatie

Het perceel Zeggelaarseweg 38A in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummer 2523



Luchtfoto van de locatie

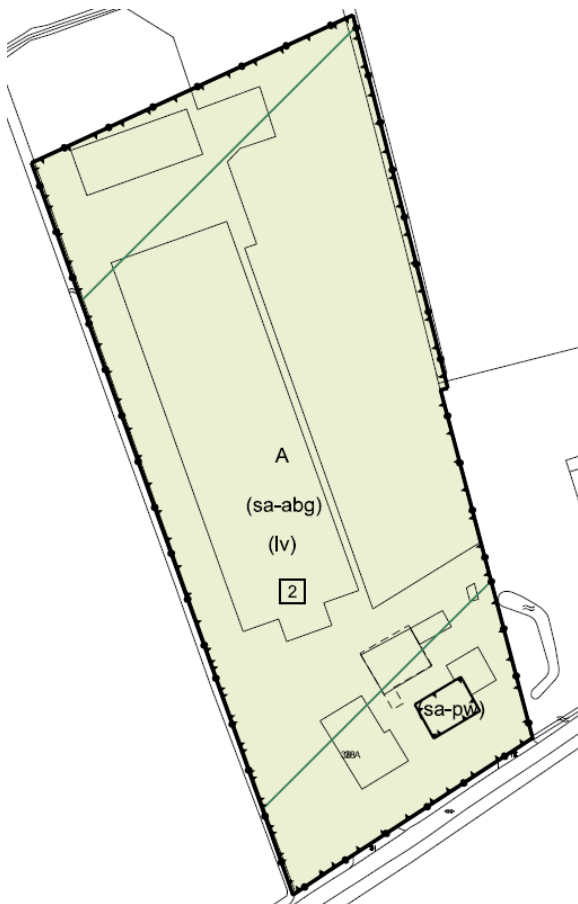
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Binnen de agrarische bestemming zijn momenteel twee wooneenheden toegestaan.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'

Toekomstige situatie

De bestemmingsplanwijziging betreft het aanwijzen van de woning Zeggelaarsweg 38a als plattelandswoning, zodat deze woning zonder binding met het bedrijf kan worden bewoond. Hierdoor blijft de woning wel onderdeel van het agrarisch bedrijf zodat de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd, maar mag de woning wel zonder functionele binding met het bedrijf worden bewoond. Hierdoor kan de woning dus eventueel ook aan derden worden verkocht.



Fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Beleid

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk Beleid

In de beoogde nieuwe situatie wordt de bestaande woning Zeggelaarseweg 38a een plattelandswoning. Conform de 'Wet plattelandswoningen' biedt dit voor gemeenten de mogelijkheid om te regelen dat de woning zonder functionele binding met het agrarisch bedrijf mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning Milieu hebben, is de regeling te vinden in de Wet Plattelandswoningen, die op 1 januari 2013 in werking is getreden. Op 1 maart 2014 is een aanpassing van het Activiteitenbesluit in werking getreden, die eenzelfde regeling geeft voor agrarische bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen.

Landschap

De inrichting van het perceel wordt niet gewijzigd. Hierom is er geen aanvullende landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Milieu

Het plan betreft het bestemmen van een plattelandswoning op de Zeggelaarsweg 38a in Lunteren.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

De locatie ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de directe omgeving van het perceel liggen meerdere veehouderijen.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geur

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.

De voorgrondbelasting vanuit de veehouderij op de Zeggelaarsweg 38 is berekend op de dichtstbijzijnde gevel van de plattelandswoning. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het programma V-stacks vergunning (V-2020.1). De uitkomst is weergegeven in onderstaande tabel.

Resultaten V-stacks berekening voorgrondbelasting

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal B1	170 574	459 402	6,4	0,5	4,00	1 083	5,3
2	Stal B2	170 558	459 446	8,1	0,8	4,00	11 356	5,3

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	Zeggelaarsweg 38A	170 602	459 380	14,0	7,6

De achtergrondbelasting is ook berekend. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het programma V-stacks gebied (V-2020) met de vergunde stalgegevens van de veehouderijen in de omgeving. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Resultaten V-stacks berekening achtergrondbelasting

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1	170600	459380	14.00	23.85
2	170605	459373	14.00	24.52
3	170615	459378	14.00	25.08
4	170608	459385	14.00	23.98

Beoordeling

De achtergrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. 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

Uit de tabel volgt dat in het plangebied sprake kan zijn van een leefklimaat dat is te typeren als Tamelijk slecht.

De gemeente Ede heeft geen geurbeleid opgesteld. In dit gebied, het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, is volgens de Wet geurhinder en veehouderij een maximale voorgrondbelasting van **14,0 OuE/m³** toegestaan. Bij een voorgrondbelasting tot aan **14,0 OuE/m³** is ook sprake van een Tamelijk slecht woon-en leefklimaat. Daarom wordt het woon-en leefklimaat in deze situatie als aanvaardbaar beschouwd.

Luchtkwaliteit (fijnstof)

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. De volgende grenswaarden gelden voor fijn stof:

- 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- 50 µg/m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 etmalen per kalenderjaar mag worden overschreden.

Er is echter een herziening van de richtlijn luchtkwaliteit in voorbereiding. Volgens het EU-voorstel wordt de maximaal toegestane grenswaarde voor fijnstof in 2030 aangescherpt naar 20 µg/m³, in overeenstemming met de WHO-advieswaarde uit 2005.

Er is beoordeeld of de luchtkwaliteit ter plaatse kan voldoen aan de grenswaarden. Hierbij is gekeken naar de invloed van de fijn stof uitstoot van de veehouderij op de Zeggelaarsweg 38.

Resultaten & beoordeling

Met het verspreidingsmodel ISL3a is berekend wat de totale concentratie fijn stof ter plaatse van de woning is. De resultaten van de berekening staan in onderstaande tabel.

Resultaten fijn stof berekening

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Zeggelaarsweg 38A	170 602	459 381	19.79	7.5
Zeggelaarsweg 38A 2	170 608	459 389	19.79	7.5
Zeggelaarsweg 38A 3	170 618	459 386	19.79	7.5
Zeggelaarsweg 38A 4	170 615	459 379	19.79	7.5

Er wordt aan de grenswaarden voldaan, zowel voor wat de huidige als de toekomstige grenswaarde betreft. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is aanvaardbaar.

Conclusie

Omdat aan de vereiste richtafstanden wordt voldaan, er sprake is van een aanvaardbare geurbelasting en ter plaatse aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (fijnstof) wordt voldaan zal het woon-en leefklimaat ter plaatse van de Zeggelaarsweg 38a aanvaardbaar zijn.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

Ter plaatse van de plattelandswoning moet aan de luchtkwaliteitseisen (fijnstof) worden voldaan. In de huidige situatie wordt aan de grenswaarden voldaan. Wel kan het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij mogelijk beperken. Daar dient de agrarisch ondernemer van op de hoogte te zijn en mee akkoord te gaan.

De plattelandswoning hoeft voor geur niet beschermd te worden tegen de veehouderij aan de Zeggelaarsweg 38. Ten opzichte van andere veehouderijen gelden volgens de geurwetgeving enkel afstandseisen. Andere veehouderijen liggen op meer dan de vereiste 50 meter afstand van de beoogde plattelandswoning. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen worden niet belemmerd.

Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt is de aanwijzing van de Zeggelaarsweg 38a als plattelandswoning mogelijk, onder voorwaarde dat de agrarisch ondernemer bekend is en instemt met de mogelijke belemmeringen die de aanwijzing oplevert voor de veehouderij in de toekomst.

Op basis van de huidige bedrijfsvoering kan de aanduiding 'plattelandswoning' worden toegekend. Daarnaast is het bekend gemaakt bij de agrariër op de locatie Zeggelaarsweg 38 te Lunteren dat de woning een als een plattelandswoning is bestemd en is hiermee akkoord.

Advies van de GGD

De GGD heeft het verzoek op het bestemmen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het perceel aan de Zeggelaarsweg 38a te Lunteren vanuit algemeen gezondheidsperspectief beschouwd. Dit betekent dat is getoetst aan gezondheidkundige richtwaarden voor geur en - richtafstanden voor geiten en varkens.

Geur

Om geurhinder te beperken is het gezondheidsadvies te streven naar een achtergrondbelasting van maximaal 10 OU/m³. De achtergrondbelasting is ter plaatse aanzienlijk hoger. Over de voorgrondbelasting is geen informatie.

Geiten

De woning ligt op zeer korte afstand van een geitenhouderij. De voorzorgsafstand voor geiten is 2 kilometer. De zeer korte afstand betekent een sterk verhoogd risico op longontsteking.

Varken

Binnen de voorzorgsafstand van 250 meter bevindt zich een varkenshouderij, wat gezondheidsrisico's geeft door blootstelling van bewoners aan fijn stof en endotoxinen met effecten op de luchtwegen.

Het gaat om de omvorming van één bestaande woning. Hierbij kunnen de volgende overwegingen worden meegegeven:

Er is geen sprake van toevoeging van een extra woning waardoor er geen situatie ontstaat waarin het volksgezondheidsrisico vergroot wordt omdat er meer mensen worden blootgesteld.

- Het kunnen blijven wonen in de eigen vertrouwde omgeving is, indien hier sprake van is, belangrijk om kwaliteit van leven te ervaren.
- Omvorming mogelijk maken zolang er geen sprake is van omvorming naar een zorgwoning met een maatschappelijke bestemming.
- De (toekomstige) bewoners actief en passief informatie verstrekken over de gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel uit het milieu als uit het GGD advies blijkt dat er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat in de plattelandswoning plaatsvindt.

Bodem

Er vinden geen wijzigingen plaats in de huidige situatie, de bestemming van het perceel wordt niet bodemgevoeliger. Daarom is er geen bodemonderzoek vereist.

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. Op het aspect fijnstof is reeds ingegaan onder 'Milieu'.

Externe veiligheid

Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd.

Geluidhinder

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd.

Verkeer

Vanuit verkeer is geen sprake van aanvullende randvoorwaarden. De bestaande ontsluiting en het parkeren wijzigt niet.

Archeologie

Er vinden geen bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is dus niet nodig.

Cultuurhistorie

Er vinden fysiek geen wijzigingen plaats. Een nadere cultuurhistorische afweging is dus niet nodig.

Ecologie

Er vinden geen bouwactiviteiten of andere versturende handelingen plaats. Daarom is er geen aanleiding voor nader ecologisch onderzoek of een stikstofonderbouwing.

Water

De aanpassingen aan het bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor de waterhuishouding en riolering.

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Otterlo, Apeldoornseweg 51

Huidige situatie

Het perceel Apeldoornseweg 51 in Otterlo ligt in in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van het centrum van Otterlo. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 3639.



Luchtfoto van de locatie

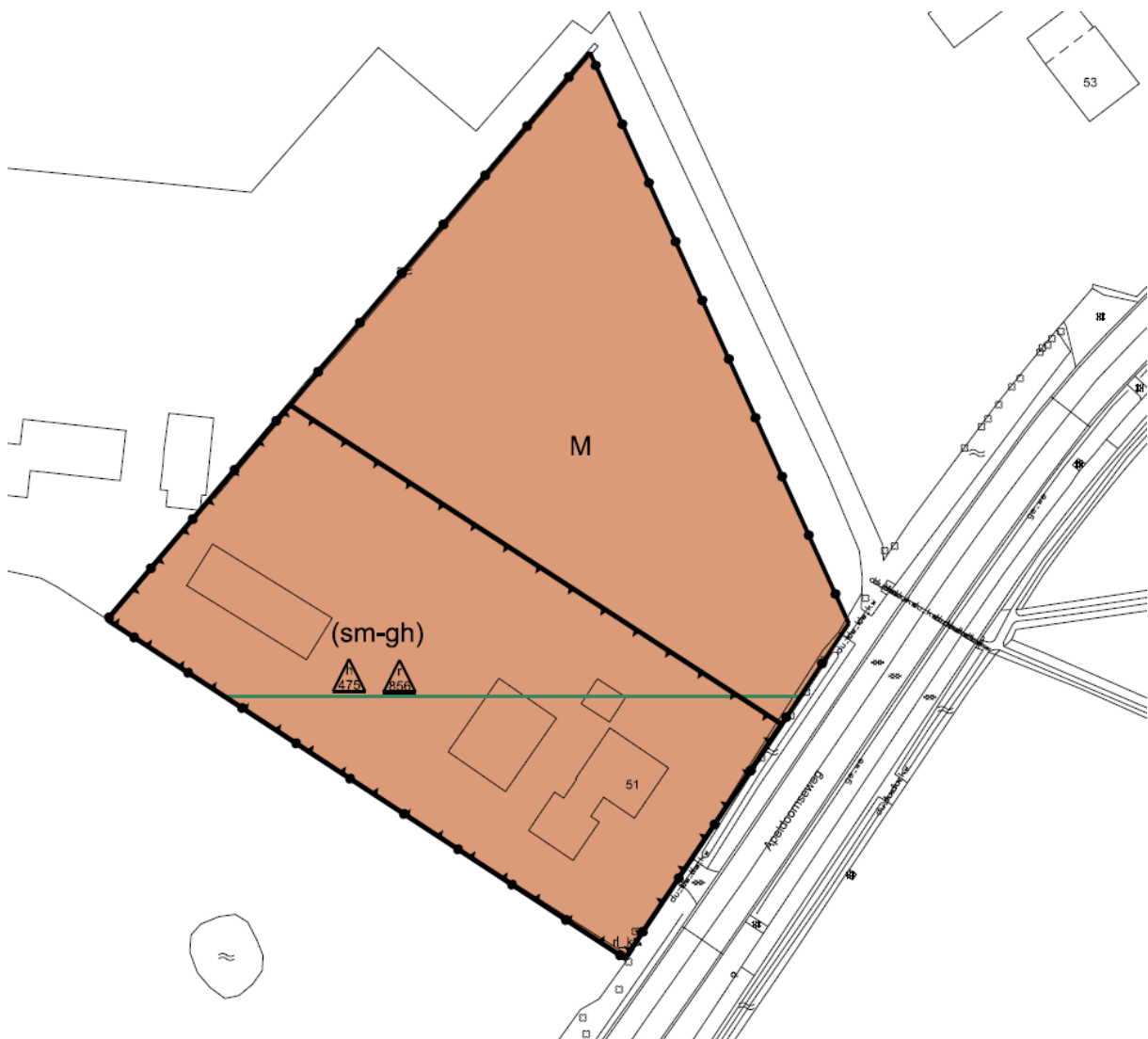
In het geldende bestemmingsplan 'Otterlo, Apeldoornseweg 51' heeft de planlocatie de bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - agrarisch nevenactiviteit'. Er is een woning aanwezig van 856 m³ met een maximum bebouwd oppervlakte van 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.



Fragment van de huidige bestemmingsplan situatie

Toekomstige situatie

De bestemmingsplanwijziging betreft een functieverandering van de huidige recreatiebestemming naar een maatschappelijkebestemming om 'Gezinshuis Ludiek' te realiseren met een maximale bebouwingsoppervlakte van 475 m² inclusief privébijgebouwen.



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.

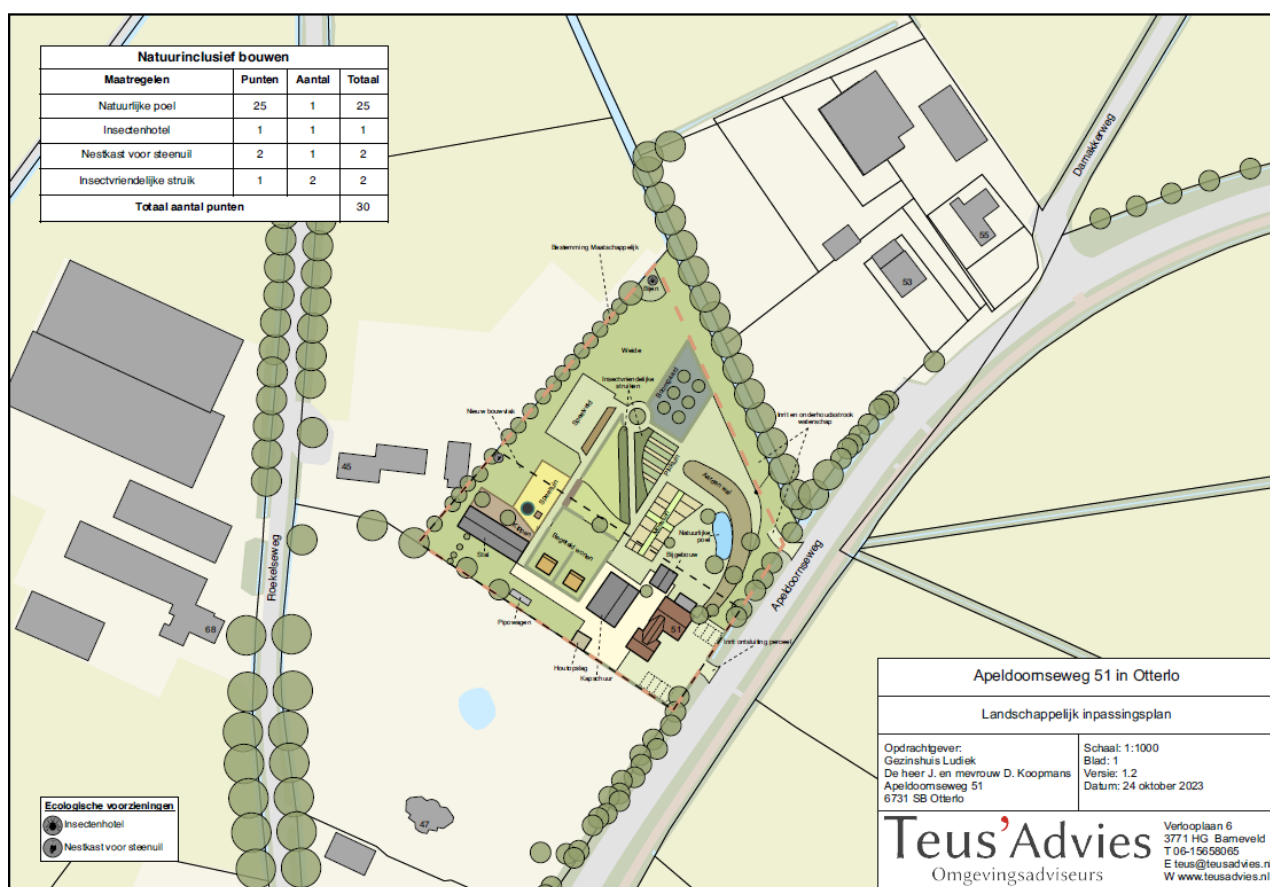
Gemeentelijk Beleid

Het verzoek voorziet in het wijzigen van de bestaande 'recreatie' bestemming naar een 'maatschappelijke' bestemming en het vergroten van de totale oppervlakte aan bebouwing. Een dergelijke bestemmingsplanwijziging is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening agrarisch buitengebied Ede 2014-2e ronde' er wordt daarom gebruik gemaakt van maatwerk. Beleidsmatig is het niet wenselijk om de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te vergroten. Echter past het beoogde concept niet binnen een 'recreatiebestemming' een bestemmingsplanwijziging naar

een 'maatschappelijke bestemming' is daarom noodzakelijk. Op basis van deze nieuwe bestemming wordt meer bebouwing mogelijk. Uit intern overleg met onze afdeling WMO en Jeugd blijkt dat zij positief staan tegenover het bedachte concept en uitvoering. In totaal wordt grotendeels alle bestaande bebouwing behouden en gebruikt voor de 'maatschappelijke' bestemming. In de nieuwe situatie zal de maximale bebouwingsoppervlakte op 475 m² komen te liggen inclusief privébijgebouwen.

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. Door diverse groenmaatregelen die hieronder op de kaart zijn weergegeven, wordt het perceel landschappelijk goed ingepast. De maatregelen worden gecombineerd met ingrepen ten behoeve van de biodiversiteit. De nieuwe bebouwing op het perceel gaat onderdeel uitmaken van het bestaande ensemble, waarmee een compact erf behouden blijft. De twee huidige inritten blijven bestaan, waarvan de noordelijke inrit wordt gebruikt door het waterschap.



Landschappelijke inpassing

Milieu

Het plan maakt een nieuw geurgevoelig object mogelijk. Daarbij is echter sprake van voldoende afstand tussen de maatschappelijk bestemming en omliggende hindergevendende functies. Hierdoor zijn er geen belemmeringen vanuit milieu.

Bodem

De locatie is voorheen in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Er hebben ook meerdere stallen gestaan met asbestdaken. Op basis daarvan is de bodem van deze locatie verdacht voor bodemverontreinigingen.

Er is geen eerder bodemonderzoek bekend. Voor zover bekend zijn er in de huidige situatie geen asbestdaken meer aanwezig.

De overgang van een recreatieve functie naar een maatschappelijk functie is geen overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik. Bij het toekennen van de huidige recreatieve functie en woonfunctie van

het terrein heeft geen eerdere beoordeling van de bodemkwaliteit plaatsgevonden. In het kader van deze bestemmingswijziging wordt daar niet op teruggekomen.

Voor de nieuwbouw van twee woonunits voor begeleid wonen zal nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze woonunits komen op een terreindeel waar voorheen een schuur met asbestdak heeft gestaan en een dessuurbak voor paarden is geweest. Dit voormalig gebruik maakt de bodem van de bouwlocatie verdacht voor bodemverontreinigingen. Naar verwachting zal daarom voor de omgevingsvergunning bouwen een bodemonderzoek nodig zijn. Indien daarbij verontreinigingen worden aangetoond die een belemmering vormen voor het nieuwe gebruik dienen saneringsmaatregelen te worden getroffen. Omdat dit een beperkt risico betreft en een beperkte oppervlakte vormt dit geen onoverkomelijke belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

In het kader van deze bestemmingswijziging vindt geen beoordeling plaats van de bodemkwaliteit omdat geen sprake is van een overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik of bestemming.

In het kader van nieuwbouw en uit te voeren grondverzet kan het wel nodig zijn bodemonderzoek uit te voeren op deze locatie. De beoordeling daarvan vindt plaats bij de omgevingsvergunning bouwen.

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.

Verkeer

Vanuit verkeer is er geen sprake van een belemmering. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te parkeren en wordt gebruik gemaakt van bestaande aansluitingen op de openbare weg. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

Het plan voorziet in een wijziging van de recreatiebestemming naar een maatschappelijk bestemming om een gezinshuis te realiseren met 475 m² aan (privé)bijgebouwen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in Cultuurhistorische Waardevolle zone 4. Het gebied in zone 4 heeft op dit moment weinig waarde. Het historische karakter is grotendeels verstoord. In het gebied is er geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Het plan heeft geringe effecten voor de cultuurhistorische waarde.

Ecologie

De beoogde werkzaamheden vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een QuickScan Ecologie, er vinden geen grootschalige sloopwerkzaamheden plaats.

Wel zijn er maatregelen opgenomen voor behoud en versterking van biodiversiteit door natuur inclusieve maatregelen. In het oosten van het plangebied wordt een natuurlijke poel gerealiseerd. Daarnaast worden in het midden van het perceel insectenstruiken gerealiseerd en wordt een nestkast voor steenuilen en een insectenhuis gerealiseerd. De maatregelen zijn opgenomen in het inpassingsplan dat gekoppeld wordt aan de regels.

Het plangebied is gelegen op ongeveer 0,3 kilometer van het Natura 2000 gebied de 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.

Water

Met voorliggend plan vinden geen wijzigingen binnen het plangebied plaats die van invloed zijn op de waterhuishouding of waterveiligheid en kan het riool een maximum van 1 m3 afvalwater per 24 uur aan. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Otterlo, Maatweg 1

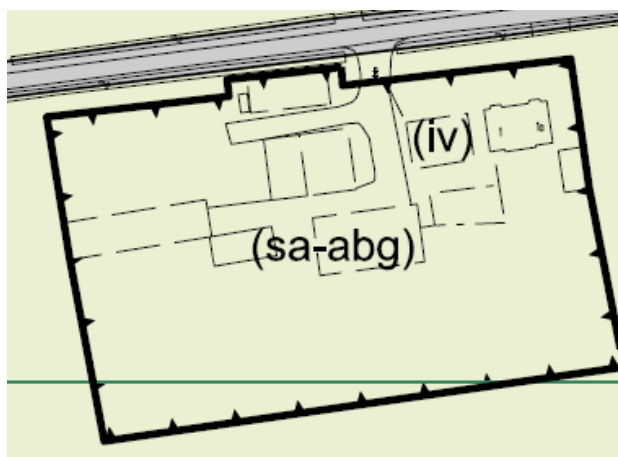
Huidige situatie

Het perceel Maatweg 1 te Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Westenengerdijk, circa 800 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Otterlo. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 3189 en 3213.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' (groot bedrijf) (intensieve veehouderij). Het perceel ligt in het verweingsgebied.



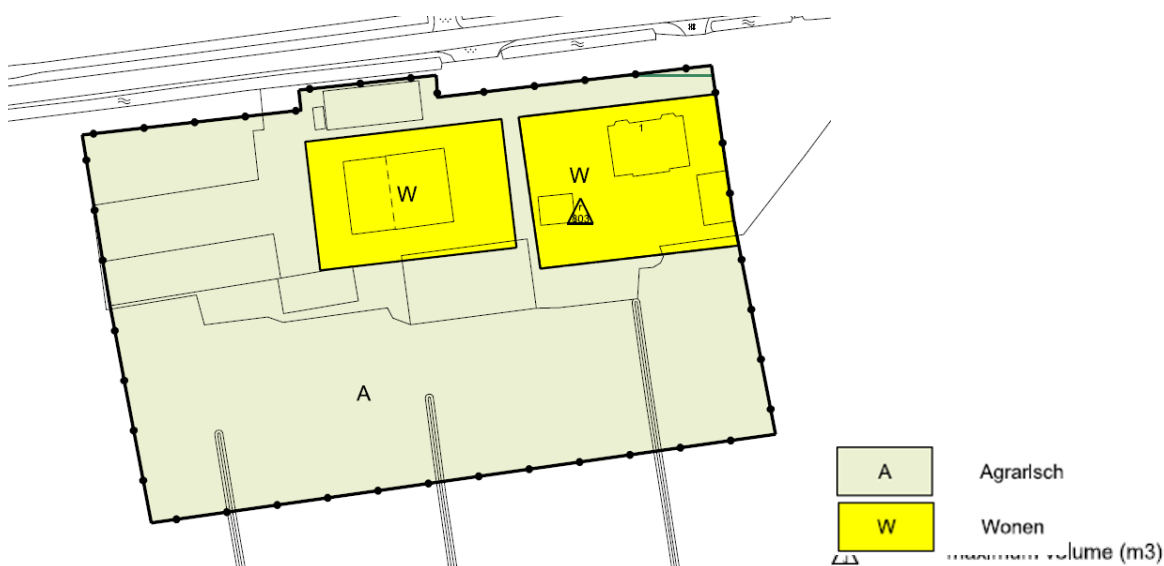
Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Met deze planherziening wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming van het perceel gewijzigd in twee reguliere woonbestemmingen conform het regionale functieveranderingsbeleid.

Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt volledig gesloopt, enkel twee bestaande bijgebouwen bij de oorspronkelijke bedrijfswoning (nr. 1) blijft behouden. Met de inzet van de vrijkomende slooptmeters, inclusief een aanvulling van elders uit het plangebied, wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt

Na aanpassing van het bestemmingsplan zullen er dus twee afzonderlijke woonbestemmingen zijn. Binnen de nieuwe bouwvlakken is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ en ter plaatse van de oorspronkelijke bedrijfswoning een woning van 803 m³, met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



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

Uitbreiding bestaand glastuinbouwgebied

Het perceel is gelegen in het gebied dat een eenmalige uitbreiding tot vijf hectare mogelijk maakt voor een bestaand glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied. Het voorgestelde bestemmingsplan voorziet hier niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

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

Functiewisseling naar woonbestemming

In 2017 heeft de gemeenteraad het 'Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016' vastgesteld. Dit stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt dit tot een 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.

In dit geval wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en zullen de (voormalige) agrarische opstallen vrijwel allemaal 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 bedrijfswoning, 1294 m² aan bebouwing die in aanmerking komt als sloopmeters. Voor de gewenste situatie wordt 150 m² van bovengenoemde bebouwing beschouwd als privébijgebouw (gebouwd of nieuw te bouwen) en valt daarmee buiten de berekening. Bij meer dan 1000 m² aan sloopmeters wordt over dat surplus nog een korting toegepast. Concreet zijn er hier dan 1108 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig.

	Aantal sloopmeters in m²
aanwezige bebouwing (exclusief bedrijfswoning)	1294 m ²

af trek privébijgebouwen bij (bedrijfs)woning	150 m ² -
af roming 25% (> 1000 m ²)	36 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1108 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.

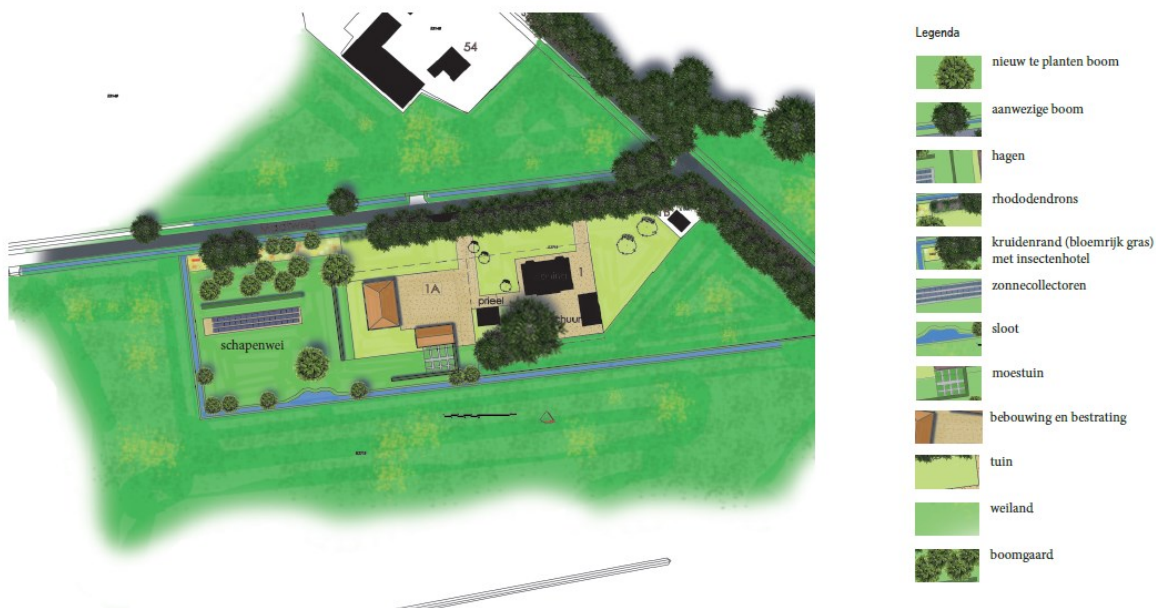
Extra woning

Voor het toevoegen van een extra woning van 660 m³ op het perceel is in totaal 1290 m² aan compenserende sloopmeters nodig (300 m² voor het 'woonrecht' en 990 m² voor de inhoud van de woning). Hierbij is in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

In totaal is dus **1290 m²** aan sloopmeters noodzakelijk. 1108 m² is daarbij van de sloop op de locatie zelf afkomstig, de resterende 182 m² komt van het perceel Luntersekade 8 in Ederveen. Hier is sprake van een vergelijkbare functiewisseling waarbij alle bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is reeds aangepast, waardoor herbouw van deze sloopmeters ook planologisch is uitgesloten.

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 engenlandschap en is reeds goed ingepast. De nieuwe woning wordt achter op het oorspronkelijke erf geplaatst, waardoor de karakteristieke open weide aan de zuidzijde blijft. De bestaande inrit blijft gehandhaafd. Bomen rond de erven, een boomgaard in de voortuin en het vervangen van enkele eiken dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



PLANTLIJST					
CODE	SOORTNAAM	PL.AFST	AANTAL		MAAT
H1	Crataegus monogyna	6/m1 2 rijen	192st.	meidoorn	80-100
H2	Fagus sylvatica	6/m1 2 rijen	156 st.	beukenhaag	80-100
H3	Fagus sylvatica	6/m1 2 rijen	180 st.	beukenhaag	80-100
H4	Fagus sylvatica	6/m1 2 rijen	294 st.	beukenhaag	80-100
JU	Juglans nigra	los	1 st.	eik	18/20
PRU	Prunus avium	los	1 st.	linde	18/20
SA	Salix alba (knotwilgen)	los	8 st.	knotwilg	14/ 16
AL	Alnus glutinosa (knotels)	los	2 st.	knotels	14/ 16
	BOSPLANTSOEN:				
rho	Rhododendron catwbiensis 'Boursaut'	1,00x1,00	26	lijsterbes	40-60
300 m2					
kruiden	INHEEMSE KRUIDENVEGETATIE		200 m2		
	Heem of Kruidthoeck				

Landschappelijke inpassing Maatweg 1 Otterlo

Ecologie

Het plangebied ligt buiten Otterlo op ca. 1 kilometer van het Natura 2000 gebied de Hoge Veluwe. Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten. De stikstofdepositie vanwege één gasloze woning is gezien de afstand tot de Veluwe met zekerheid niet hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Hiermee is een vergunning Wet natuurbescherming voor gebieden niet nodig.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

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

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Er is in januari 2022 een QuickScan Ecologie voor het onderdeel soortbescherming uitgevoerd door Groenewold Adviesbureau Milieu & Natuur uit Ermelo. Uit dat rapport volgen de volgende resultaten:

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Dat kan door de bouwwerkzaamheden en overige versturende ingrepen buiten het broedseizoen plaats te laten vinden of te starten voor de start van het broedseizoen.

Grondgebonden zoogdieren

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

Vleermuizen

Er zijn geen verblijf- en/of voortplantingsplaatsen te verwachten in het plangebied aangezien de te slopen bebouwing niet geschikt is voor vleermuizen. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen

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

Ongewervelden/ overige soorten

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

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Er is geen nader onderzoek naar soorten nodig en ook een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk. Voor de algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. De algemene zorgplicht blijft altijd van toepassing.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

Op deze locatie worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het inrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in de planregels.

Conclusie

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

Milieuzonering

Dit plan ziet op een functiewisseling van “Agrarisch” naar “Wonen” en het realiseren van één extra woning aan de Maatweg 1 in Otterlo. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Alleen de oude (bedrijfs-)woning wordt behouden en krijgt een reguliere woonbestemming met daarbij twee bijgebouwen.

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 betreffende perceel ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen diverse intensieve veehouderijen, woningen (met agrarische nevenactiviteiten) en enkele niet-agrarische bedrijven. De omgeving is te kwalificeren als rustig buitengebied.



Luchtfoto van de omgeving

Voldoende woon- en leefklimaat

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

Geur

Met dit plan krijgt de bestaande woning een reguliere woonbestemming. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Dit betekent dat sprake is van een nieuw geurgevoelig object.

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 (agrarische bestemming) en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (Art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

De afstand van de bestaande woning tot omliggende agrarische bestemmingen is hetzelfde als in de huidige situatie. De afstand van de gevel van beide woningen is meer dan 50 meter tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning met agrarische nevenactiviteiten. De afstand van de gevel van beide woningen is meer dan 120 meter tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij. Aan de wettelijk vereiste afstand van minimaal 50 meter wordt voldaan.

In de omgeving liggen meerdere agrarische bestemmingen, waaronder intensieve veehouderijen. Daarom is een berekening van de achtergrondbelasting van geur aangeleverd. Deze berekening is gecontroleerd en akkoord bevonden. De resultaten staan in de tabel hieronder.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	179868	458559	14.00	11.56
1002	179905	458563	14.00	11.45
1003	179909	458541	14.00	11.38
1004	179871	458537	14.00	11.55

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

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

Uit deze tabel blijkt dat het leefklimaat te typeren is als redelijk goed.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluid

In de omgeving is een transformatorhuisje gesitueerd. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kent een dergelijke installatie met <10 MVA een richtafstand van 30 meter tot omliggende gevoelige bestemmingen in rustig buitengebied. De afstand van de bestaande woning tot

het naastgelegen trafohuisje is ongeveer 27 meter, maar verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Ter plaatse van de bestaande woning verslechtert het woon- en leefklimaat dus niet. Het trafohuisje ligt op ongeveer 78 meter tot de nieuwe woning. Er wordt bij de nieuwe woning voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf met maximaal milieucategorie 2 ligt op voldoende afstand tot de woningen, namelijk op meer dan 90 meter tot de bestaande en op meer dan 100 meter tot de beoogde woning. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie woon- en leefklimaat

Ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Geen belemmeringen omliggende bedrijven

Door deze bestemmingsplanwijziging mogen voor omliggende bedrijven bovendien geen extra belemmeringen ontstaan. Het naastgelegen trafohuisje ligt op ruim voldoende afstand tot de nieuwe woning en blijft op dezelfde afstand liggen tot de bestaande woning.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op meer dan 120 meter afstand tot de bestaande en de nieuwe woning aan de Maatweg 1 Otterlo.

Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf met maximaal milieucategorie 2 ligt op meer dan 90 meter afstand tot de woningen.

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

Geen bedrijfsmatig gebruik bijgebouwen

Bijgebouwen mogen enkel voor privédoeleinden worden gebruikt. Bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw zijn niet toegestaan zonder voorafgaande omgevingsvergunning. Daarnaast moet een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden ingediend.

Conclusie

Aan de Maatweg 1 Otterlo is het mogelijk om de bestemming te wijzigen van "Agrarisch" naar "Wonen" en het realiseren van één extra woning. De bijgebouwen mogen enkel worden gebruikt voor privédoeleinden.

Bodem

Voor deze bestemmingsplanwijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de planlocatie door het gebruik als agrarisch erf verdacht is voor bodemverontreinigingen. In verband met de beoogde functieverandering naar een woonbestemming en de herinrichting van het terrein is in februari 2022 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond en ondergrond licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB, en plaatselijk ook DDD, aanwezig zijn.
- in het grondwater geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- ter plaatse van de dieselopslag geen verontreiniging aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

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

Conclusie

De bodemkwaliteit aan de Maatweg 1 in Otterlo vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

Met voorliggend plan wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. De omliggende wegen in het plangebied hebben een etmaal intensiteit die dusdanig laag is, dat het niet tot een overschrijding van de grenswaarden zal lijden

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Met het stoppen van de agrarische functie zal de luchtkwaliteit ter plaatse eerder positief worden beïnvloed.

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

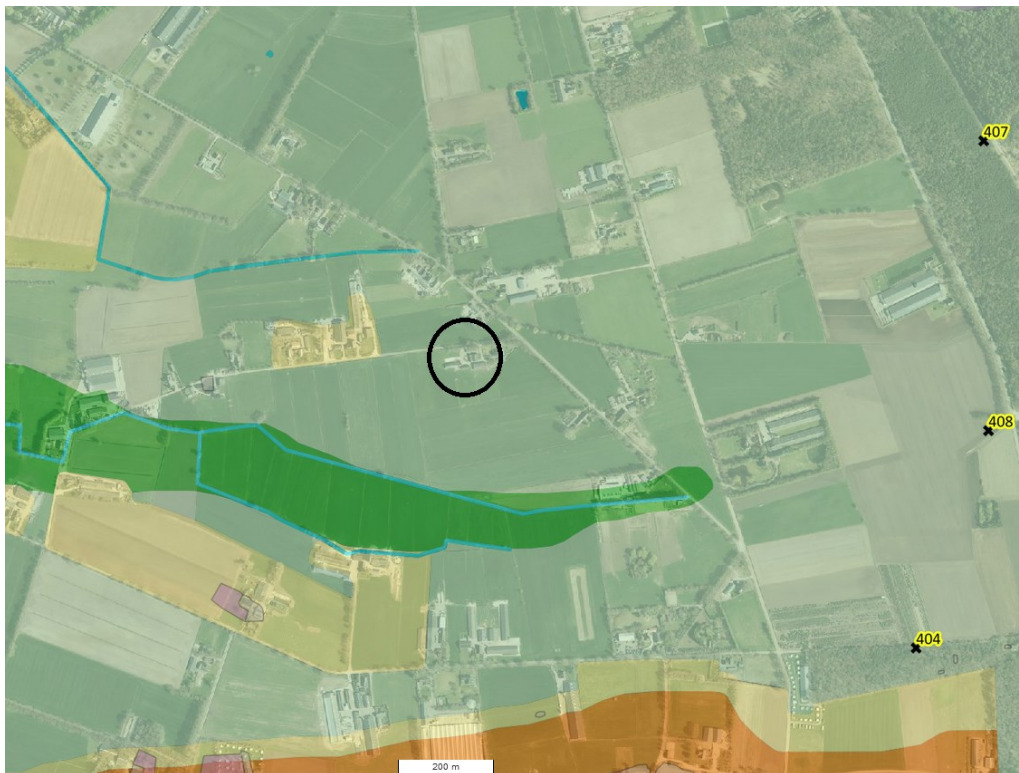
Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse niet toenemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

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, kaartbijlage archeologie (2013). De lichtgroene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Volgens deze kaart heeft deze locatie een middellage integrale cultuurhistorische betekenis.



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

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

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een woning met 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 middellange integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

Water

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

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van het 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

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.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.11. Wekerom, Matenweg 11

Huidige situatie

Het plangebied aan de Matenweg 11 in Wekerom ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern Wekerom in agrarisch gebied, ten zuiden van het plangebied ligt natuurgebied de Veluwe.

Op het perceel aan de Matenweg 11 ligt een woonbestemming met één vrijstaande woning en op de zuidzijde van het erf staat een mantelzorgwoning. De mantelzorgwoning heeft een aparte inrit aan de oostkant van het perceel. Dit betreft een tijdelijke inrit ten behoeve van de tijdelijke mantelzorgwoning. Aan de noordzijde van het perceel is de permanente oprit voor de woning gelegen. Een deel van de bebouwing en verharding bevindt zich buiten het bouwvlak.

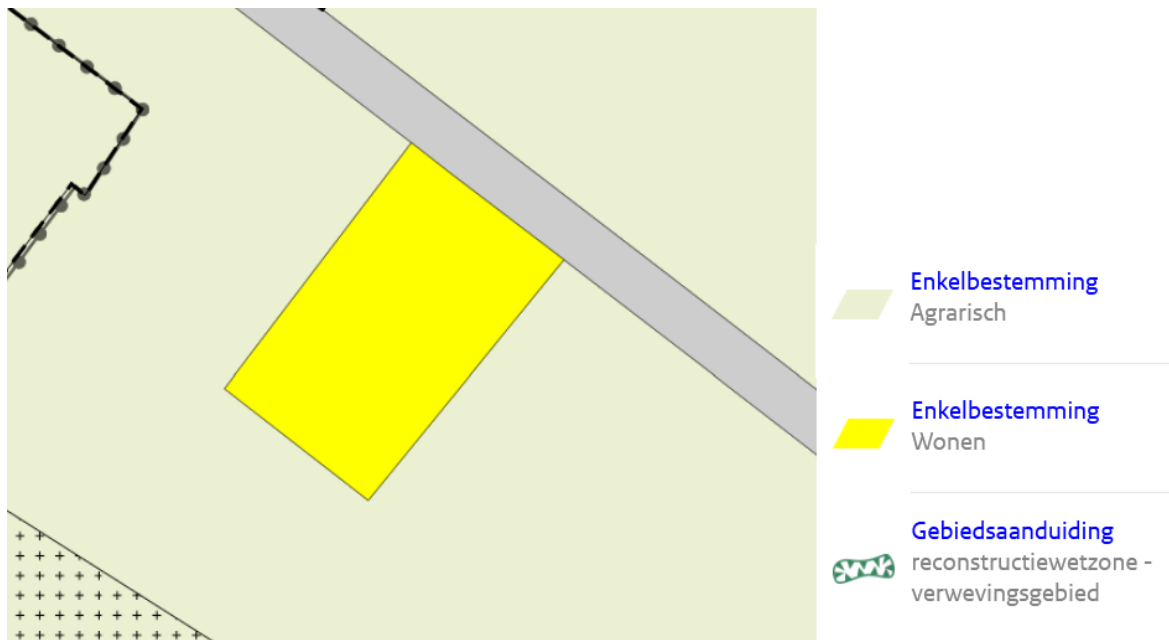
Kadastraal staat het plangebied bekend onder Ede, sectie B, perceel 3448. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1600 m² en de woonbestemming heeft een oppervlakte van ca. 1400 m².

Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Luchtfoto van het betreffende perceel

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012', vastgesteld op 4 oktober 2012. De gronden van het plangebied zijn voorzien van een woonbestemming en omringt door een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.



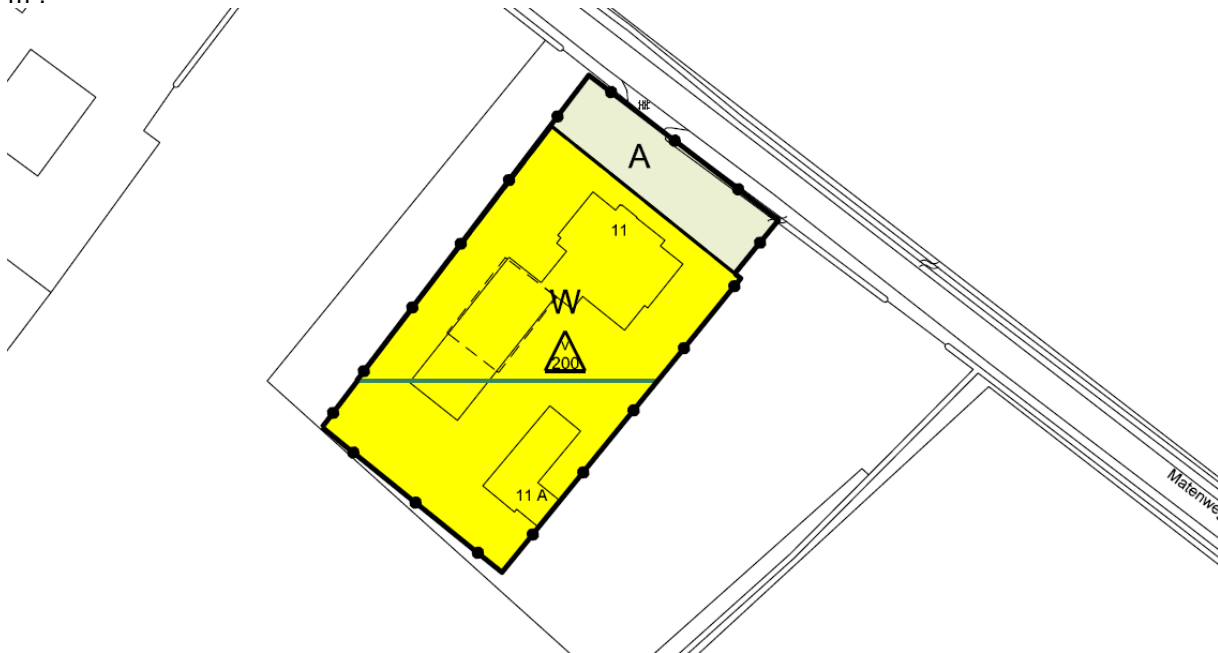
Fragment huidig bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer wil het aantal vierkantemeters bijgebouwen uitbreiden naar 200 m². Ten noordwesten van de woning is een terrasoverkapping beoogd en ten zuidwesten van de woning, achter op het erf is een nieuw bijgebouw beoogd.

Met de nieuwe situatie wordt ook de verharding (met uitzondering van de inrit) en bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd. De kennel voor de hond wordt verplaatst en de verharding in de westelijke hoek van het perceel wordt verwijderd.

Het bouwvlak wordt naar achteren verplaatst in zuidelijke richting. Dit zorgt ervoor dat aan de voorkant van de woning een strook agrarisch komt zonder bouwmogelijkheden en aan de achterzijde komt er een strook woonbestemming bij zodat hier het bijgebouw gerealiseerd kan worden. De oppervlakte van de woonbestemming blijft gelijk aan de huidige woonbestemming met een oppervlakte van ca. 1400 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, 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

Gemeentelijke beleid

Vormwijziging bestemmingsvlak

Op basis van artikel 15.8.2 uit het geldende bestemmingsplan is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- e. De oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;*
- f. De wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak*
- g. Er sprake is van een landschappelijke inpassing;*
- h. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de bepalingen uit artikel 15.8.2.

Oppervlakte bijgebouwen

Op basis van artikel 14.2.2 van het geldende Parapluplan Buitengebied Ede kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepaling:

- g. De totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming bedraagt maximaal 200 m²;*
- h. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor gronden met de bestemming 'Wonen' zonder aanduiding met een specifieke vorm van wonen en voor zover de gronden niet gelegen zijn binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' of een herziening hiervan;*
- i. Voor elke extra vierkantemeter bovenop de reeds maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, dient tweemaal zoveel aan sloopmeters te worden ingezet, conform het functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016;*
- j. Er moet worden aangetoond dat de benodigde sloopmeters inzetbaar zijn;*
- k. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
- l. De regeling voor 'herbouw bijgebouwen van woning of woongebouw' uit onderliggende bestemmingsplannen is niet van toepassing indien op basis van dit artikel een omgevingsvergunning is verleend.*

In plaats van een aparte omgevingsvergunning wordt de extra oppervlakte aan bijgebouwen direct meegenomen in deze bestemmingsplanwijziging. Er wordt voldaan aan de bepalingen uit artikel 14.2.2 van het Parapluplan Buitengebied Ede 2022.

In de beoogde situatie is 200 m² oppervlakte aan bijgebouwen beoogd. Vergunningvrij is 150 m² toegestaan op het perceel. Voor de extra 50 m² dient daarom tweemaal zoveel aan sloopmeters te worden ingezet, dit komt neer op 100 m² sloopmeters in totaal. Deze sloopmeters zijn reeds aangekocht: 21 m² sloopmeters van de Meentweg 7 in Kootwijkerbroek en 79 m² sloopmeters van de Lange Heideweg 17-19 in Otterlo.

Landschap

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

Het bouwvlak behoud dezelfde oppervlakte en nagenoeg dezelfde vorm en wordt iets naar achteren (in zuidwestelijke richting) geschoven. Daarmee blijft een compact bouwvlak behouden. Het bouwvlak is landschappelijk ingepast en wordt aangevuld met een nieuwe rij struiken aan de achterzijde van het perceel. De verharding buiten het bouwvlak wordt verwijderd, met uitzondering van de inrit en verharding ten behoeve van de mantelzorgwoning. Deze verharding (inclusief mantelzorgwoningen) dient na afloop van de mantelzorg verwijderd te worden.

De landschappelijke inpassing is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Deze is in de regels gekoppeld als voorwaardelijke verplichting voor de bouw van meer m² bijgebouwen.



Landschappelijke inpassing Matenweg 11

Ecologie

De beoogde werkzaamheden vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een QuickScan Ecologie, er vinden geen grootschalige sloopwerkzaamheden plaats.

Wel zijn er maatregelen opgenomen voor behoud en versterking van biodiversiteit door natuurinclusieve maatregelen. Langs de zuidoostelijke rand van het perceel wordt in een van de bestaande bomen een steenuilenkast geplaatst. Daarnaast worden twee zwaluwnestkasten aan de achterzijde van het perceel geplaatst bij het nieuw te bouwen bijgebouw. De maatregelen zijn opgenomen in het inpassingsplan dat gekoppeld wordt aan de regels.

Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

Stikstof

De sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebied. Gezien de beperkte aard en omvang van de werkzaamheden zijn er naar verwachting geen significant/negatieve effecten op het nabijgelegen Natura2000-gebied. In de gebruiksfase is de toename van stikstofemissie gelijk aan de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan aan de Matenweg 11.

Milieuzonering

Met het mogelijk maken van extra bijgebouwen en de minimale verschuiving van de woonbestemming, komt de woonbestemming niet dicht bij omliggende bedrijven te liggen. Ook worden geen nieuwe gevoelige functies of milieubelastende functies toegevoegd.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging aan de Matenweg 11 in Wekerom.

Bodem

De locatie is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch erf. Er is geen bodemonderzoek bekend.

Bij de eerdere omgevingsvergunningen voor de verbouwing van de woning en sloop en nieuwbouw van bijgebouwen is vrijstelling voor bodemonderzoek verleend. Er zijn geen bijgebouwen met asbestdaken meer aanwezig. Er is geen specifieke aanleiding of reden om te vermoeden dat de bodem door het voormalige gebruik sterk verontreinigd is geraakt.

De aanvraag betreft een wijziging van het bouwvlak met nieuwbouw van bijgebouwen.

Op deze bestemmingswijziging is vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie onverdacht is voor bodemverontreinigingen.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor deze wijziging.

Geluidhinder

Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Ook worden er geen wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Matenweg 11.

Luchtkwaliteit

De gewenste ontwikkeling van extra bijgebouwen zorgt niet voor een toename van het aantal woningen of een andere toename die kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien wordt er met voorliggend plan geen nieuw gevoelig object of gevoelige bestemming toegevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer & parkeren

Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Verkeer vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan. Net als in de huidige situatie wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

Met voorliggend plan vinden in beperkte mate bouwwerkzaamheden plaats. De gronden van het plangebied liggen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart, archeologische verwachtingszones (bron: geo.ede.nl)

Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde in het plangebied en de beperkte bouwwerkzaamheden.

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.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, integrale cultuurhistorische betekenis

De lichtgroene 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 (zone 3). Hiervoor is de volgende beleidsstrategie van toepassing:

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.”

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 Cultuurhistorische Waardenkaart 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. 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. Bij de landschappelijke inpassing is aandacht besteed aan de historische kenmerken van het gebied door - waar nodig en mogelijk - zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschapstype. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Water

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

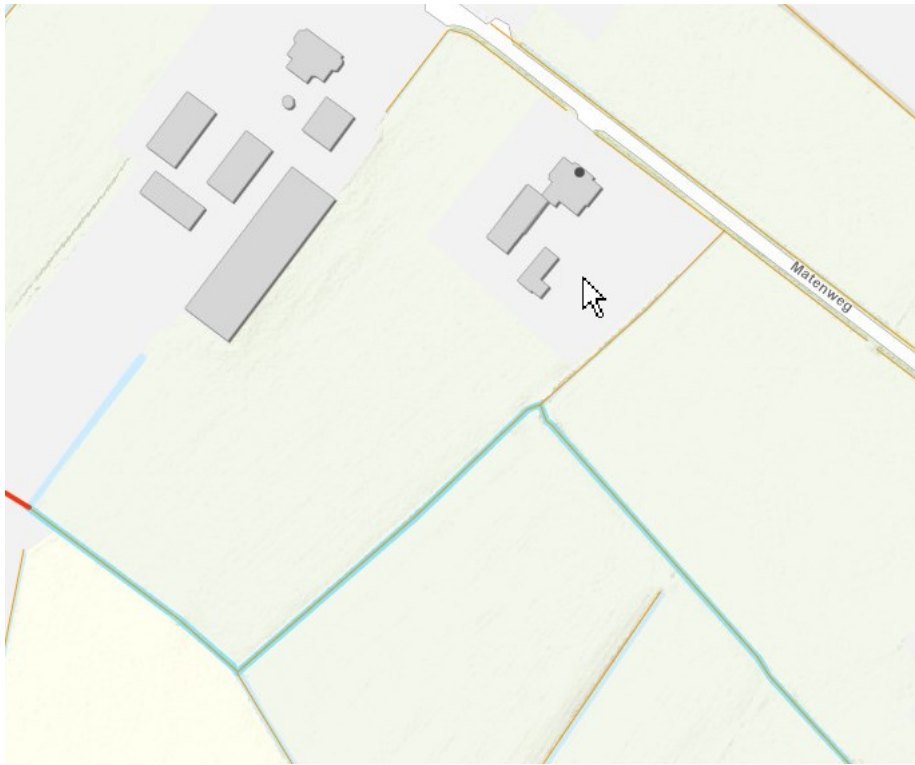
In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

- 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.

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 grondwaterfluctuatietoneelzone.

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-waterganger (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. Voor de nieuwe mantelzorgwoning dient hiervoor een aparte rioolaansluiting aangevraagd te worden. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-waterganger. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater gezien de geringe uitbreiding van verharding (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 is 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 hoeft 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 de 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.

Begrippen (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 (artikel 3)

In dit bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk agrarische bestemmingen zonder bouw mogelijkheden toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden of vanwege een functiewisseling van een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten of agrarische bestemming. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Maatschappelijk (artikel 5)

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen maatschappelijke voorziening. Het betreft hier een gezinshuis, deze is specifiek bestemd door middel van een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kan een andere maatschappelijke voorziening worden toegelaten.

Wonen (artikel 6)

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 bouw mogelijkheden vermeld.

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 afwijkende maatvoering worden beoordeeld.

Ondergronds bouwen

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen

Het college kan middels een wijzigingsbevoegdheid bestemmingen binnen de aanduidingen reconstructiewetzone – verwevingsgebied en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ wijzigen naar Wonen, onder enkele voorwaarden die benoemd staan in artikel 10.

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’ toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Algemene procedure regels

In dit artikel is opgenomen welke procedureregels van toepassing zijn voor afwijken van het bestemmingsplan en voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

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.

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 – landbouwonwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwonwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwonwikkelingsgebied.

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.

6.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:

“Partiële herziening 2023, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede”.

7. Inspraak en vooroverleg

7.1 Vooroverleg

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

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Dat is voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het formele vooroverlegtraject hoeft daarom niet opgesteld te worden.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van donderdag 16 november 2023 t/m woensdag 27 december 2023 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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 bouw aanvraag 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.