



Wijzigingsplan “Ede, Zonneoordlaan 9”

6 september 2022
NL.IMRO.0228.BPW2022AGBG0014-0301

TOELICHTING

Wijzigingsplan "Ede, Zonneoordlaan 9"

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3.	Leeswijzer.....	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Bestaande situatie	6
2.2.	Nieuwe situatie	6
2.3.	Landschappelijke inpassing	7
3.	Sectorale wetgeving en beleid	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.2.1.	Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
3.2.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2.3.	Duurzaamheid	9
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.3.1.	Omgevingsvisie	10
3.3.2.	Omgevingsverordening	10
3.3.3.	Cultuur- en erfgoedbeleid (2017-2020)	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1.	Programma Buitengebied.....	11
3.4.2.	Duurzaamheid	12
3.4.3.	Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)	12
3.4.4.	Erfgoedverordening Ede (2017)	12
3.4.5.	Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018).....	12
3.4.6.	Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede, 2012	13
3.4.7.	Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley	14
3.4.8.	Bomen- en groenbeleid Ede.....	15
4.	Milieuhygiënische aspecten	17
4.1.	Milieuparagraaf.....	17
4.2.	Bodem	18
4.3.	Luchtkwaliteit	19
4.4.	Externe Veiligheid.....	19
4.5.	Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	20
4.6.	Geluidhinder	20
4.7.	Verkeer	21
4.8.	Archeologie.....	22
4.9.	Cultuurhistorie	23
4.10.	Ecologie.....	28
4.11.	Water	31
4.12.	Groen en bomen.....	32

5.	Economische uitvoerbaarheid	33
5.1.	Kostenverhaal.....	33
5.2.	Planschade.....	33
5.3.	Conclusie.....	33
6.	Juridische planbeschrijving	34
6.1.	Inleiding	34
6.2.	Bestemmingsplanregels	34
6.3.	Algemene regels.....	35
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen	36
7.	Inspraak en vooroverleg	37
7.1.	Vooroverleg	37
7.2.	Zienswijzen.....	37
8.	Handhaving	38
8.1.	Handhaving in 3 fasen.....	38
8.2.	Handhavingsprocedure	38
9.	Bijlagen	39

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 12 mei 2021 is een formele aanvraag ingediend voor een functiewisseling van de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit' naar 'Wonen' ingediend. Hierbij wordt naast de bestaande bedrijfswoning een extra woning gerealiseerd. Er is voor dit verzoek niet eerst een principeverzoek ingediend. Het verzoek komt voort uit een bedrijfsbeëindiging. Het verzoek past niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Wel zit er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik gemaakt kan worden

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Zonneoordlaan 9 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 2292, 2293, 2294 en 2295.



Figuur 1: situatie Zonneoordlaan 9, Ede

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding van het plan, de en ligging van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en nieuwe situatie beschreven. Hier wordt ook aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende rijks- provinciaal een gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen verschillende aspecten aan de orde die van invloed kunnen zijn op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals landschap, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en milieu. Hoofdstuk 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. Bestaande situatie

Op het huidige terrein staat een bedrijfswoning met agrarische bedrijfsgebouwen.



2.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt alle bestaande agrarische opstallen gesloopt. Er wordt op de locatie een extra woning gerealiseerd. Bij zowel de bestaande woning als ook de nieuwe woning zal 75 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.



2.3. Landschappelijke inpassing

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 engenlandschap 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. Daarbij komt de nieuwe woning ter plekke van de stallen en wordt het bijgebouw bij de paardenbak verwijderd. Met het toevoegen van struweel aan de oostzijde/spoorwegzijde en de struweel hagen wordt de landschapskarakteristiek versterkt. De losse boomgaard versterkt de aanwezige oost-west houtwal aan de noordzijde.



Landschappelijke inpassing Zonneoordlaan 9 in Ede

3. Sectorale wetgeving en beleid

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE EN BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;

- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR en NOVI juridisch verankerd zijn richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

3.2.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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

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

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

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

3.2.3. DUURZAAMHEID

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

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

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

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

Erfgoedwet (2016)

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

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

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.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE

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

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

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

Dat is waar de provincie steeds naar zoekt. Door het brede pallet aan taken dat de provincie heeft, kunnen zij steeds met een brede blik naar de Gelderse gebieden kijken en bij de oplossing verschillende elementen aandragen en wegen. Breed kijken – vertrekkend vanuit de unieke kwaliteiten van de Gelderse streken – en steeds weer verschillende belangen en bovenregionale mogelijkheden afwegen. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap voor de provincie boven versnippering, het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen of woonlocaties en we optimaliseren onze bestaande infrastructuur voordat we overgaan tot het aanleggen van nieuwe wegen. De provincie ziet het als een opdracht waar we niet omheen kunnen en waar we aan willen werken. Een opdracht die ons denken en doen stuurt en waar wij ons aan houden. Uit onze focus en ambities voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland volgen dan ook 'spelregels' of 'DOE-principes' voor de verdere inzet en uitvoering.

'DOE-principes' zijn:

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

In de omgevingsverordening Gelderland heeft deze visie meer concrete regels gekregen, waaraan de gemeente de inkomende verzoeken kan toetsen.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de eerste versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Inmiddels is de omgevingsverordening meerdere malen herzien en geüpdatet. De laatste keer is dit gedaan op 1 februari 2022. Tegelijkertijd is voor de leesbaarheid weer een geconsolideerde versie opgesteld. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

Op basis van de Omgevingsverordening zijn voor de planlocatie diverse onderwerpen van toepassing.

Er is hier sprake van een ammoniakbuffergebied. In dergelijke gebieden is nieuw- en hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of niet-grondgebonden veehouderijtak niet mogelijk. Uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijtak is alleen mogelijk als de ammoniakemissie niet toeneemt. De wijziging van het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid, want er is juist sprake van beeindiging van de agrarische activiteiten.

De locatie ligt in een gebied waar een verbod geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het voorliggende verzoek voorziet in een functiewisseling van wonen met agrarische nevenactiviteit naar naar wonen. Het voorliggende verzoek is dus niet strijdig met het provinciale beleid op dit onderdeel.

De locatie ligt in een gebied dat is aangewezen als Nationaal landschap (buiten Groene ontwikkelingszone en Gelders natuurnetwerk). Ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten niet aantasten, tenzij er geen redelijke alternatieven zijn, sprake is van een groot openbaar belang, compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten. In het onderhavige plan wordt agrarische bebouwing gesloopt en een woning toegevoegd. Dit alles binnen de huidige bebouwingscontour. Daarmee is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten.

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

Ten slotte ligt de locatie binnen een molenbiotop, dat is het gebied rondom een historische of monumentale molen met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen. Het is binnen een molenbiotop niet toegestaan nieuwe bebouwing of beplanting te realiseren die de windvang van een molen beperken. Het gaat in dit geval om de molen aan de Doesburger Molenweg 2, op circa 150 meter ten westen van het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan maakt weliswaar nieuwe bebouwing mogelijk, maar deze komt niet dicht bij de molen te staan. Tevens ligt er direct ten westen van het plangebied een bosperceel waarvan de bomen hoger zijn dan de huidige en nieuwe bebouwing in het plangebied. Het plan leidt niet tot beperking van de windvang van de molen.

3.3.3. CULTUUR- EN ERFGOEDBELEID (2017-2020)

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

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

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. PROGRAMMA BUITENGEBIED

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

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

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

De gemeente Ede heeft in 2011 de Structuurvisie Buitengebied 2011 vastgesteld. Het Programma Buitengebied is een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor een vitaal buitengebied. De uitgangspunten van het Programma Buitengebied worden verankerd en nader uitgewerkt in de nieuwe

Omgevingsvisie. In het Programma Buitengebied is op pagina 9 de samenhang geïllustreerd van de verschillende processen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.4.2. DUURZAAMHEID

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

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

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

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

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

3.4.3. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (CHW) (2012)

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

3.4.4. ERFGOEDVERORDENING EDE (2017)

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

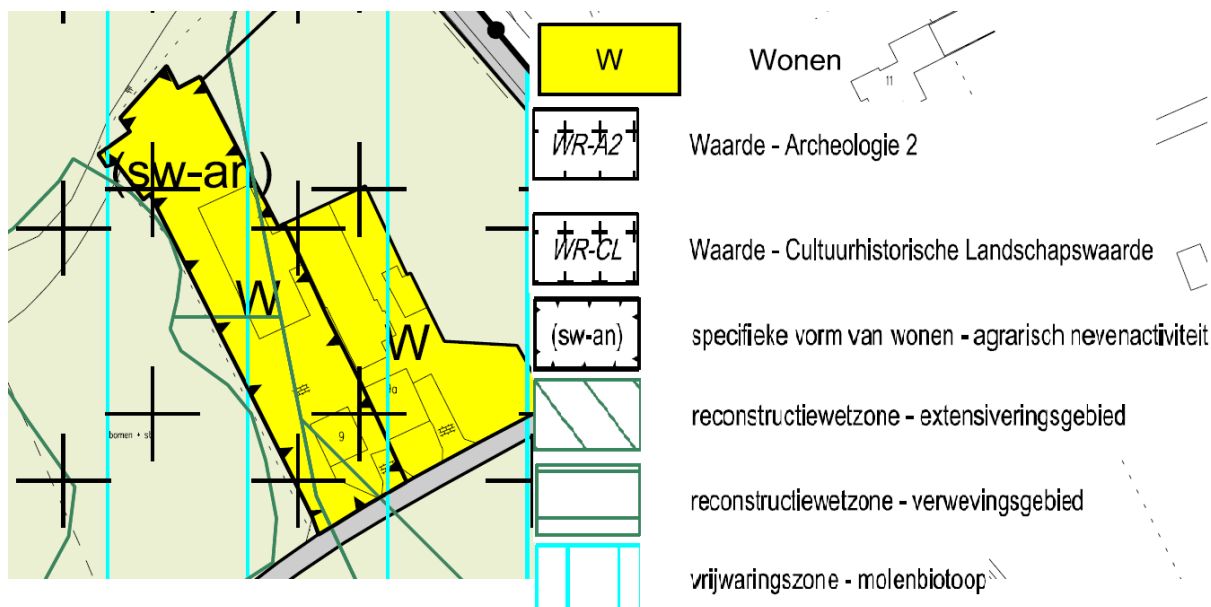
3.4.5. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen

in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

3.4.6. BESTEMMINGSPLAN AGRARISCH BUITENGEBIED EDE, 2012

Het perceel Zonneoordlaan 9 in Ede is gelegen in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt deels in de reconstructiewetzone - verwevingsgebied en deels in de reconstructiewetzone - extensiveringsgebied. Verder is de vrijwaringszone - molenbiotop van toepassing.



Het voorliggende verzoek past niet binnen dit bestemmingsplan, vandaar het verzoek tot herziening van het voorliggende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om van de bestemming Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten naar Wonen te veranderen. In het 'Parapluplan buitengebied Ede 2020' zijn deze voorwaarden deels gewijzigd. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- de wijziging kan alleen worden toegepast voor gronden met de bestemming 'agrarijsch' en 'Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit';
- de wijziging kan niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- de wijziging wordt alleen toegepast in combinatie met de sloop van vrijgekomen of vrijkomende (agrarijsche) bedrijfsgebouwen;
- bij de berekening worden alleen de legale (agrarijsche) bedrijfsgebouwen in aanmerking genomen die twee jaar voorafgaand aan het formele verzoek tot toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid feitelijk zijn gerealiseerd;
- het aantal woningen/ wooneenheden wordt berekend op basis van de volgende uitgangspunten:
 - voor het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning(en) geldt geen minimale sloopplicht van de bedrijfsgebouwen;
 - indien minimaal 1.290 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra vrijstaande woning worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
 - indien minimaal 1.920 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra woongebouw met twee wooneenheden worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
 - indien minimaal 2.580 m² aan bedrijfsgebouwen word gesloopt, mogen twee extra vrijstaande woningen worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1.

- f. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' mag de minimaal te slopen oppervlakte als bedoeld in sub e met 20% worden verminderd;
- g. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet de agrarische activiteit worden beëindigd;
- h. ten aanzien van woongebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximum inhoudsmaat bedraagt 1000 m³;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
 - 4. maximaal twee wooneenheden per woongebouw.
- i. het woonperceel van elke woning of woongebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- j. de wijziging leidt niet tot onevenredige beperking van de (potentiële) uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bestaande agrarische bedrijven;
- k. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- l. de wijziging leidt niet tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- m. bij toepassing van het bepaalde in sub e onder 2 t/m 4 moet de gehele woonlocatie landschappelijk inpasbaar zijn, hetgeen moet worden aangetoond op basis van een landschapsinrichtingsplan;
- n. de overige gronden worden bestemd tot 'natuur' of 'agrarisch (zonder bouwmogelijkheden)', waarbij het bepaalde in de betreffende artikelen van toepassing is.

In deze toelichting wordt op verschillende onderdelen ingegaan op het feit dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. Er is sprake van verwevings- en extensiveringsgebied. Er wordt een extra woning gerealiseerd, inclusief 75 m² aan bijgebouwen. Hiervoor worden sloopmeters ingezet (onder het kopje 3.4.7 wordt hier verder op ingegaan). De Woonpercelen krijgen een maximale oppervlakte van 1500 m². Alle bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het plan is verder voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd dat deze ontwikkeling verder ook milieutechnisch kan en niet zorgt voor een onevenredig aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.4.7. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY

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

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

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

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

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

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

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

Vanwege een toenemend aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, is de wens en noodzaak om de mogelijkheden van functieverandering optimaal te benutten. Dit om er voor te zorgen dat een zo groot mogelijk oppervlakte aan sloopmeters op een ruimtelijk verantwoorde manier kan worden ingezet en er kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaats vindt. Uitgangspunt daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur.

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één woning en 370 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming is na de functieverandering tot 150 m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen toegestaan. Volgens het beleid moet boven de 1.000 m² aan sloopmeters een korting van 25% en boven de 2.000 m² een korting van 50% worden toegepast. Concreet zijn er op dit perceel 220 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m ²
Aanweige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw volgens vergunning 370 m ² - Dierenverblijf illegaal aanwezig	370 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Inzetbare sloopmeters	220 m²

Functieverandering naar wonen, toevoegen extra woning en twee keer 75 m² aan bijgebouwen

Voor het toevoegen van een extra woning (maximale inhoud 660 m³) op het perceel is 1.290 m² aan compenserende sloopmeters vereist. Bij de nieuwe woonbestemming is in totaal standaard 150 m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen toegestaan.

Om het plan te realiseren zijn er in totaal dus (1.290 - 220) 1.050 m² aan compenserende sloopmeters benodigd. Aanvrager heeft sloopmeters aangekocht van de locaties: Kade 2, Ede (238 m²), Ruitenbeekweg 25, Lunteren (327 m²), Klomperweg 125, Lunteren (400 m²), Luntersekade, Ederveen (42 m²) en Kade, Ede (120 m²) De overige (1.127-1.050) 77 m² aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen op onderhavige locatie of elders in de Regio Food Valley.

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.

3.4.8. BOMEN- EN GROENBELEID EDE

Bomen

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

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

Groen

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

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

Visie openbare ruimte

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

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1. Milieuparagraaf

Milieuzonering

Dit plan ziet op een functiewisseling van “Wonen met agrarisch nevenactiviteit” naar “Wonen” en het realiseren van één extra woning aan de Zonneoordlaan 9 in Ede. Alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande woning wordt behouden en krijgt een reguliere woonbestemming. Met dit plan wordt beoogd 75 m² aan bijgebouwen per woning te realiseren.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het perceel aan de Zonneoordlaan 9 in Ede ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen woningen, bedrijven en agrarische bestemmingen (waaronder een intensieve veehouderij).



Voldoende goed woon- en leefklimaat

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

Geur

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

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 (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 afstand van de gevel van beide woningen is meer dan 500 meter tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde agrarische bestemming en ook meer dan 500 meter tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij.

Door de ruime afstand tot omliggende agrarische bestemmingen en intensieve veehouderijen is een geurberekening niet nodig.

Sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Geen belemmeringen omliggende bedrijven

Met dit plan mogen voor omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan.

De dichtstbijzijnde agrarische bestemming en het bouwvlak van een intensieve veehouderij liggen op meer dan 500 meter afstand van het perceel aan de Zonneoordlaan 9. De afstand van de gevel van beide woningen en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming van het hoveniersbedrijf aan de Zonneoordlaan 4 bedraagt meer dan 70 meter.

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

Bedrijfsmatig gebruik bijgebouwen

De bijgebouwen mogen enkel voor privédoeleinden worden gebruikt. Indien beoogd wordt bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in een bijgebouw is een omgevingsvergunning vereist. Bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw zijn op grond van een bestemmingsplanwijziging niet toegestaan.

Conclusie

Aan de Zonneoordlaan 9 is het mogelijk om de bestemming te wijzigen van “Wonen met agrarisch nevenactiviteit” naar “Wonen” en het realiseren van één extra woning en bijgebouwen. De bijgebouwen mogen enkel worden gebruikt voor privédoeleinden. Indien beoogd wordt bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in een bijgebouw is een omgevingsvergunning vereist.

4.2. Bodem

Algemeen

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.

Locatiespecifiek

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

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan zink aanwezig is;
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn;
- in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium aanwezig is;
- in en op de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen.

De 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

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde functieverandering en wijziging van het bestemmingsplan.

4.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn met name de concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) van belang. De concentratie van de overige vervuulende stoffen, zoals benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, blijft in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen 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 ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Locatiespecifiek

De bestemmingsplanwijziging leidt niet tot een uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Er wordt maar een enkele woning toegevoegd, een enkele woning wordt niet gezien als een bijdrage in betekende mate. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4. Externe Veiligheid

Algemeen

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.

Locatiespecifiek

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.

4.5. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.6. Geluidhinder

Algemeen

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.

Locatiespecifiek

Het plan voorziet in het toevoegen van een woning waarvan de gevels geluidbelasting ondervinden ten gevolge van het weg- en railverkeer in de omgeving. Door SPA WNP Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin is getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Dit onderzoek (rapport 22200079.r01, d.d. 28 februari 2022) is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7. Verkeer

Algemeen

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

Parkeerbeleidsplan

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

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

Fietsbeleid

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

Zandwegen

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

Toename intensiteit

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

Locatiespecifiek

Bereikbaarheid

Door deze planherziening zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse nauwelijks 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.

4.8. Archeologie

Algemeen

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

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

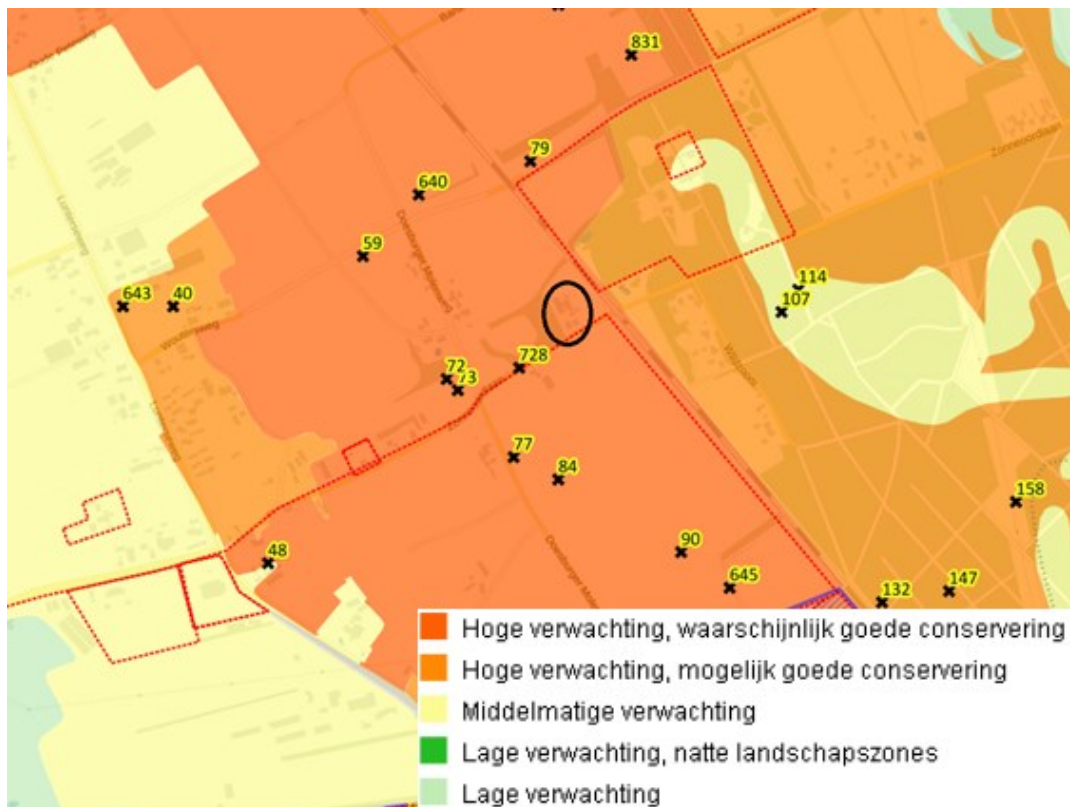
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch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

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

Situatie plangebied

In onderstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De donkeroranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis. De hoge verwachting heeft met name betrekking op sporen en vondsten uit de prehistorie en vroege middeleeuwen.

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Wel zijn er ten westen en zuidwesten van het plangebied vondsten gedaan die wijzen op een nederzetting/vindplaats uit de vroege middeleeuwen (vindplaatsen 77, 84 en 728). Het betreft zowel losse vondsten uit deze periode als sporen die direct onder het esdek (ca. 50 tot 90 cm dik) zijn aangetroffen bij een archeologisch booronderzoek (ca. 250 m ten zuidwesten van het bestemmingsplangebied). In de omgeving zijn ook vondsten gedaan uit de prehistorie (met name neolithicum, bronstijd, ijzertijd) en late middeleeuwen.

Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.9. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2013)

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

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden

in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

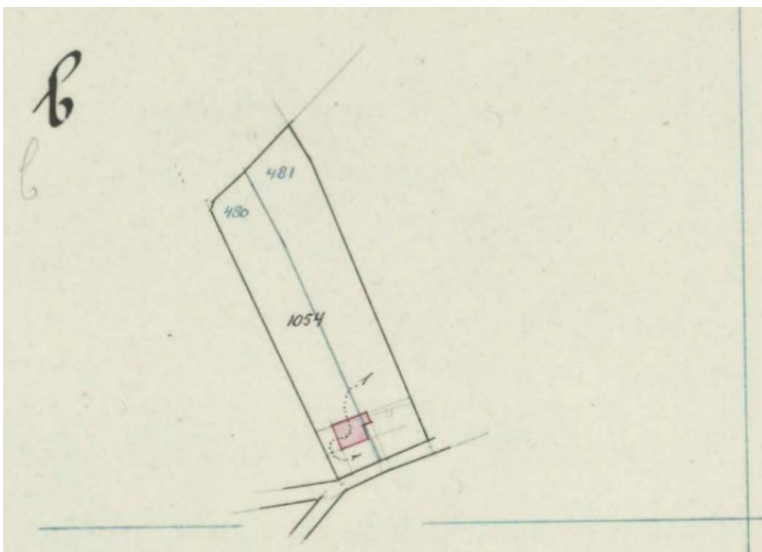
Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten oosten van het buurschap Doesburg. De naam 'Doesburg' werd voor het eerst vermeld in een akte uit 1025. In 1230 werd de in de buurt gelegen hoofdboerderij (domus) Beetrum genoemd bij een schenking en in 1360 werd Doesburg vermeld in belastinggegevens voor de Hertog van Gelre. Van de middeleeuwse periode van de buurschap Doesburg is weinig bekend. Bij de grote brand in het centrum van Ede (1684) gingen de buurtboeken van Doesburg (en deels die van de buurten Ede-Veldhuizen en Maanen) verloren. Het gebied van de buurt bestond voor een klein deel uit boerderijen met in cultuur gebrachte landerijen. Het grootste deel bestond uit onontgonnen woest land (heide en veengrond). Deze grond was gemeenschappelijk eigendom van de buurt.

De Doesburger Eng was een gebied waar voornamelijk graan (rogge) werd verbouwd. Voor de bemesting van de schrale grond werd potstalmest gebruikt, waarvoor schapen en heide nodig waren. De vruchtbaarheid van de Eng was dus sterk afhankelijk van het aantal schapen en de hoeveelheid beschikbare woeste gronden. Door negen eeuwen heideplaggencultuur ontstond de typische 'opbolling' van het landschap. In het gebied rond de Doesburgermolen trof men meerdere boerderijen aan, waarvan de bekendste zijn: Groot Beetrum (eerste vermelding uit 1230), De Engelenhoeve (1610) en Pothoven (1637). De Doesburger Molen (eerste vermelding uit 1401) is de oudste, werkende

standerdmolen in Nederland. Het was een z.g. 'dwangmolen' waar de boeren verplicht waren gebruik van te maken en waardoor de landheer, de Hertog van Gelre, tijns (belasting) kon heffen.



Fragment Chromotopografische kaart 1873 en 1950, het plangebied is rood omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl). Kadastrale hulpkaart, Gemeente Ede, sectie I, archiefnummer 73, dienstjaar 1901 (bron: Kadaster Archiefviewer).

De huidige planlocatie bestond omstreeks het einde van de 19de eeuw uit twee smalle percelen bouwland die ingeklemd lagen tussen een landweg en één van de schaapsdriften die vanaf de Edese Heide liep naar de boerderijen, de molen en schaapskooien van het buurtschap Doesburg. Uit een kadastrale hulpkaart uit 1901 blijkt dat aan het begin van de twintigste eeuw een pand op deze percelen werd gebouwd. Volgens gegevens uit het bouwarchief van de gemeente Ede vonden op het erf in de jaren 50 en 60 verschillende ruimtelijke ingrepen plaats, waaronder het bouwen en uitbreiden van kippenhokken, het vernieuwen van een schuur en het uitbreiden van de woning. Omstreeks 2000 werden meerdere bijgebouwen gesloopt en werd een grote scharrelkippenhuur op het erf gebouwd.

Cultuurhistorische waarden

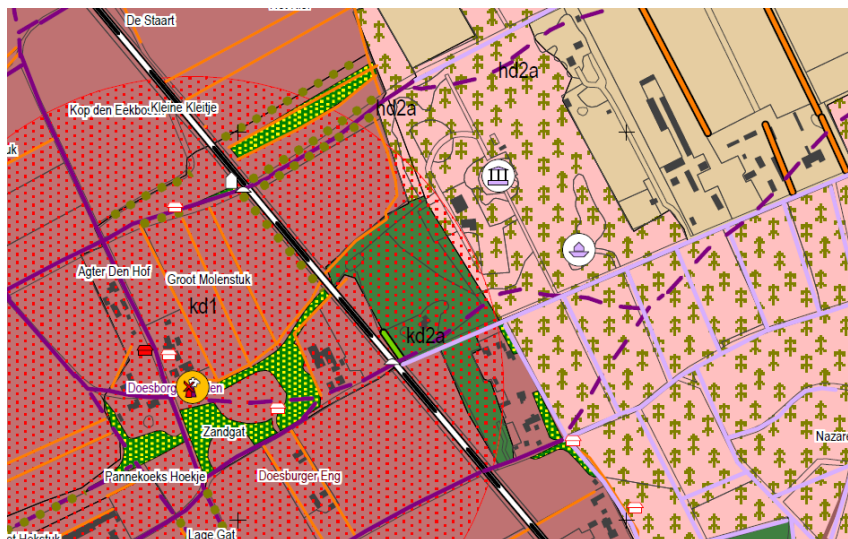
Cultuurhistorisch waardevol gebied

Uit de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' blijkt dat het plangebied ligt binnen het landschapstype 'droge kampongtingning' (kd1). Op de (randen van) de stuwwallen bestond dit landschapstype uit grote akkercomplexen die eng worden genoemd. Doordat hier (na de Middeleeuwen) geen vee graasde, waren geen veekeringen nodig en ontstonden open gebieden zonder zichtbare perceelsscheidingen, zoals meidoornhagen of houtwallen. Zulke open gebieden worden vaak als open fields aangeduid. De indeling van de percelen is min of meer onregelmatig, net als de loop van de wegen. Rechte lijnen komen weinig voor. De enges hadden een duidelijke begrenzing naar de omliggende heide in de vorm van wallen.

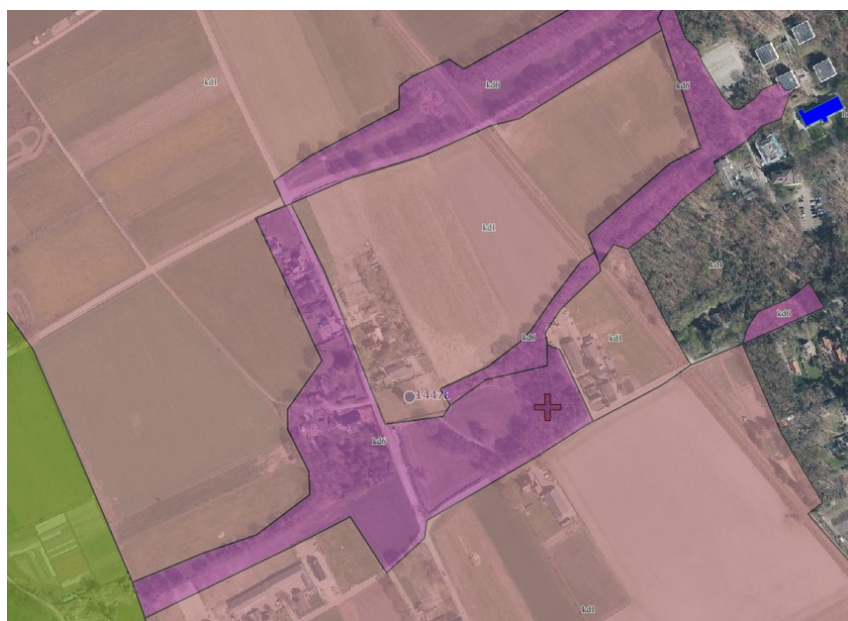
De Doesburger Eng is een cultuurhistorisch waardevol gebied. Om die reden hebben de gronden binnen het plangebied in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om historische wegen (paarse lijn), de spoorbaan tussen Ede en Lunteren (zwart-witte lijn) en historische kavelgrenzen (oranje lijnen). Een cultuurhistorisch waardevolle structuur is het restant van een schaapsdrijf die direct ten noorden en ten westen van het plangebied ligt. In de huidige situatie komt langs en op de voormalige schaapsdrijf opgaande beplanting voor (groene vlak met gele arcering).



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



Ligging van de schaapsdriften op de Doesburger Eng - paars vlak (bron: geo.ede.nl).

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

Molenbiotoop

In het vigerend bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 is een aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' opgenomen voor de gronden binnen het plangebied. De molenbiotoop is opgenomen om de vrije windvang van standerdmolen 'Doesburgermolen' (Doesburgermolenweg 2 Ede) in stand te houden. Een goede molenbiotoop - d.w.z. de omgeving waarmee de molen in relatie staat - is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' geldt dat binnen de op de verbeelding aangegeven molenbeschermingszone B (zone B begint vanaf 100m uit de molen) maximaal zo hoog mag worden gebouwd als de maat die voor deze zone op de verbeelding is aangegeven; als maximale bebouwingshoogte geldt de uitkomst van de volgende formule:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie.

Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland.

Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden en dergelijke.

Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing.

Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Aan de hand van onderstaande basisgegevens is een berekening uitgevoerd:

x = circa 145 meter

n = 75 (er is sprake van een ruw gebied)

c = 0,2

z = 11,35a

$H(x) = (145/75 =) 1,93 + (0,2 \cdot 11,35 =) 2,27 \Rightarrow 4,2$ meter

a lengte gevlucht = 22,7 meter (bron: De Nederlandse Molendatabase www.molendatabase.nl).

Uit de berekening volgt dat de maximale toelaatbare hoogte ter plaatse van de nieuwbouw 4,2 meter bedraagt. Deze maximaal toelaatbare hoogte wordt door de nieuwbouw overschreden. De bouwhoogte die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bedraagt namelijk 10 meter. Daar staat tegenover dat een grote scharrelkippenschuur wordt gesloopt. Bovendien ligt tussen de molen en de beoogde locatie voor nieuwbouw een bosperceel met een breedte van circa 50 meter, waarvan de bomen hoger zijn dan de huidige en nieuwe bebouwing in het plangebied. Door de bestaande bebouwing en de aanwezige bomen wordt de vrije windvang van Doesburgermolen aan de oostzijde reeds in belangrijke mate belemmerd.² Geconcludeerd wordt dat de windvang van de molen niet significant belemmerd zal worden door het planvoornemen.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Bovendien geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde', waardoor de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

De te slopen bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als monument of karakteristiek pand. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. In het plangebied komen aan de noord- en westzijde historische kavelgrenzen voor. Deze historische lijnen blijven gehandhaafd, waardoor de oude agrarische verkaveling herkenbaar blijft. De restanten van de schaapsdriften over de Doesburger Eng, die gedeeltelijk gemarkeerd worden door opgaande beplanting, worden niet aangetast door het planvoornemen. Tot slot geldt dat de windvang van de Doesburgermolen door het planvoornemen niet significant beperkt zal worden, mede doordat tussen het plangebied en de molen een bosperceel met hoge bomen aanwezig is. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

² Uit het biotooprapport (nr. 57) dat als bijlage is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, blijkt dat de biotoopnorm ter plaatse van het bosperceel en erf Zonneoordlaan 9 reeds in sterke mate wordt overschreven.

Conclusie

Geconstateerd wordt dat het planvoornemen geen effecten heeft voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

4.10. 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 gebiedsbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Stikstof

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

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

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

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

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren

aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Gemeentelijk beleid

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

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Bureau Natuurlijk is in maart 2021 een quickscan ecologie voor het onderdeel soortbescherming uitgevoerd in verband met de te slopen gebouwen. Hieruit volgen de volgende resultaten.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

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

Grondgebonden zoogdieren

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

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

Amfibieën, reptielen en vissen

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

Ongewervelden/ overige soorten

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

Conclusie

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

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 250 meter van het Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien de aard van de werkzaamheden, de projectlocatie en tussenliggende spoorlijn alsmede het vergelijkbare gebruik wordt geen significante verstoring of negatieve effecten verwacht op genoemde gebieden of doelsoorten. De algehele conclusie is dat het projectgebied buiten de beschermde Natura 2000 gebieden liggen. Er dient wel rekening gehouden te worden met verlichting in de nieuwe situatie, deze mag niet uitstralen op het Natura 2000-gebied Veluwe.

Stikstof

Er is door Bureau Natuurlijk in april 2021 een stikstofberekening uitgevoerd aangezien de locatie dicht is gelegen tegen het Natura 2000-gebied Veluwe. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek en de daarbij behorende berekeningen kan worden geconcludeerd dat voor de gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de gebruiksfase. Ten

aanzien van de huidige fase kan gesteld worden dat er een verbetering plaatsvindt ten opzichte van het huidige gebruik. Er is geen vergunning ten aanzien van de Wet natuurbescherming nodig.

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.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er worden meerder groene elementen aangelegd zoals een boomgaard met weide, diverse knip en scheerheggen, struweel en een solitaire boom. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.11. Water

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

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



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

Vuilwater

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

Hemelwater

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

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Groen en bomen

Beleid en regelgeving bomen & groen

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Groen

In het groenbeleid is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zone in de beleving van de

groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

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.

Locatiespecifiek

Het plangebied ligt niet binnen de gemeentelijke groenstructuur en heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop.

Binnen (de invloedssfeer van) het nieuwe plangebied zijn geen waardevolle bomen aanwezig.

Conclusie

Vanuit het aspect groen en bomen zijn er geen belemmeringen voor het beoogde plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Het voorliggende verzoek is een bouwplan, dat in kader van 6.12 Wet ruimtelijke ordening gecombineerd met 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening gezien moet worden als een bouwplan waarvoor een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Hiervan kan worden afgeweken wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval is er voor gekozen te werken met een anterieure overeenkomst zodat de werkelijke uren, welke noodzakelijk zijn voor het voeren van deze procedure in rekening worden gebracht.

5.2. Planschade

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

5.3. Conclusie

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

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

6.2. Bestemmingsplanregels

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

Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsbepalingen

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

Agrarisch

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

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

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Voor de bestemming Wonen is volledig aangesloten bij de bestemming ‘Wonen’ zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”. Dit is de bestemming die al gold op dit perceel. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”.

Waarde - Archeologie 2

Met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

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

Ondergronds bouwen

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

Algemene aanduidingsregels

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

Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Ten westen van het plangebied van het bestemmingsplan bevindt zich een molen die op basis van provinciaal beleid beschermd moet worden. De vrijwaringszone rondom de molen heeft als doel te signaleren dat het gebied binnen de invloedssfeer van de molen (de molenbiotoop) ligt.

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.

Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied dat gericht is op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging en nieuw vestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Algemene afwijkingsregels

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

Overige regels

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

6.4. Overgangs- en slotbepalingen**Overgangsbepalingen**

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:

Bestemmingsplan "Ede, Zonneoordlaan 9"

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. Naar onze mening speelt er enkel een provinciaal belang bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland.

7.2. Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft als ontwerp van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Daarvan 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 voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

8.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

8.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

9. Bijlagen

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek 210197/dh/am d.d. 18 maart 2021
2. Akoestisch onderzoek 22200079r01 d.d. 28 februari 2022
3. Biotooprapport (nr 57) Doesburgermolen
4. Quicksan Wnb d.d. 24 maart 2021
5. Stikstofonderzoek d.d. 13 april 2021

Bijlagen bij planregels:

1. Overzicht te slopen bebouwing d.d. 31 maart 2022
2. Landschappelijk inrichtingsplan d.d. 9 februari 2022