

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
6 september 2018

Ons kenmerk
2018W0987

Nummer omgevingsloket
3623783

Behandeld door
W.P. Essers
088 - 116 98 62
p.essers@oddevallei.nl

Afschrift aan

Geachte ,

Op 20 april 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning met bedrijfspand op het perceel Klein Hoekelumseweg 2 in Bennekom, kadastraal bekend gemeente Bennekom, sectie C, nummer 1551.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

Bijlagen
- diverse

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch (zonder bouwmogelijkheden)' met de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en Ecologie'.

Uw plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat deels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt gebouwd. Ook voldoet het bouwplan niet aan de in de planregels voorgeschreven goothoogte en dakhelling.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 12 juni 2018 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei' en de bijbehorende nota bodembeheer 2012;
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Het perceel is in het jaar 2012 onderzocht. Hierbij zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Hoewel het onderzoek verouderd is, is het nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie onverdacht is.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Bouwen buiten bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijakingsbesluit (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging. Wij vinden dat uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.8.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen. De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden.

Het toestaan van deze afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Wel is het noodzakelijk dat het erf op verantwoorde wijze in het bestaande landschap wordt ingepast. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld dat onderdeel is van dit besluit en waarvoor ook enkele aanvullende voorschriften aan deze vergunning zijn verbonden.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de vormwijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging verlenen wij u met deze vergunning dus toestemming om buiten het huidige bouwvlak te bouwen.

Het onherroepelijke projectafwijkingbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zal de vorm van het bouwvlak zodanig worden gewijzigd dat alle gebouwen weer binnen het bouwvlak liggen. Met de inwerkingtreding van dit besluit is het gewenste bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen. U kunt dus niet meer bouwen in zones die buiten dit toekomstige bouwvlak liggen.

Met deze omgevingsvergunning wordt tevens toestemming verleend voor de afwijkende goothoogte en dakhelling van de nieuwbouw. Deze toestemming geldt enkel voor het met dit besluit vergunde bouwwerk. Voor vergunningplichtige wijzigingen in het bouwplan of andere bouwplannen in de toekomst gelden de reguliere bestemmingsplanvoorschriften.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 20 juni 2018 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebblad>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en is als volgt opgebouwd:

(ver)Bouwen van een bouwwerk vanaf 2018	€
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de	€
<i>Totaal bedrag leges</i>	€

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € , exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer W.P. Essers via p.essers@oddevallei.nl of 088 - 116 98 62. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W0987) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. wanneer binnen het plangebied zaken worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om een archeologische vondst gaat meldt u dat direct bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dat kan telefonisch via (0334) 217456 of per e-mail: info@cultureelerfgoed.nl;

10. parkeren, laden en lossen en opslag vindt volledig op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats;
11. landschappelijke inpassing van de inrichting is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan dat als bijlage 4 bij dit besluit is gevoegd.
12. het inrichtingsplan moet in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) na de datum van dit besluit worden gerealiseerd;
13. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden;
14. voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de algemene zorgplicht. Dat betekent dat de werkzaamheden op een zodanige wijze moeten worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord:
 - a. In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) uitgevoerd dienen te worden; als werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, moet door een ter zake kundige (zo kort mogelijk voor de ingreep) te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord;
 - b. In het algemeen geldt dat de verstorende werkzaamheden zo beperkt mogelijk moeten zijn (algemene zorgplicht). In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot het (netto) plangebied. Ook materialenopslag, bouwketen etc. dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied een plaats te krijgen en mogen in elk geval geen verstorend effect hebben buiten het plangebied;
15. ter plaatse van het perceel Klein Hoekelumseweg 2 te Bennekom is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de nieuwbouw moet daarop worden aangesloten. Het is niet toegestaan om regenwater via de drukriolering af te voeren. Regenwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 62.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Uit eerder bodemonderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de (boven)grond niet schoon is, daarom zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden van deze grond zijn.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Slopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een slopmelding altijd verplicht.

U kunt de slopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de slopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de slopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

**Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning
2018W0987**

Pagina
10 van 23

Aanleiding

Initiatiefnemer wil het hoveniersbedrijf aan de Molenstraat 141-143 te Bennekom verplaatsen naar het bedrijfsperceel aan de Klein Hoekelumseweg 2 in Bennekom. Het hoveniersbedrijf heeft op de huidige locatie nauwelijks mogelijkheden voor een verantwoorde toekomstbestendige ontwikkeling. Die ruimte is wel aanwezig op deze locatie. Hier kan het bedrijf de gewenste 'nieuwe start' maken met een bedrijfsgebouw op maat en een optimaal gesitueerd bedrijfsterrein. Daarbij wordt alle aanwezige bebouwing op het perceel vervangen door nieuwbouw en wordt het opnieuw ingericht. De nieuwbouw is gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak gesitueerd. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

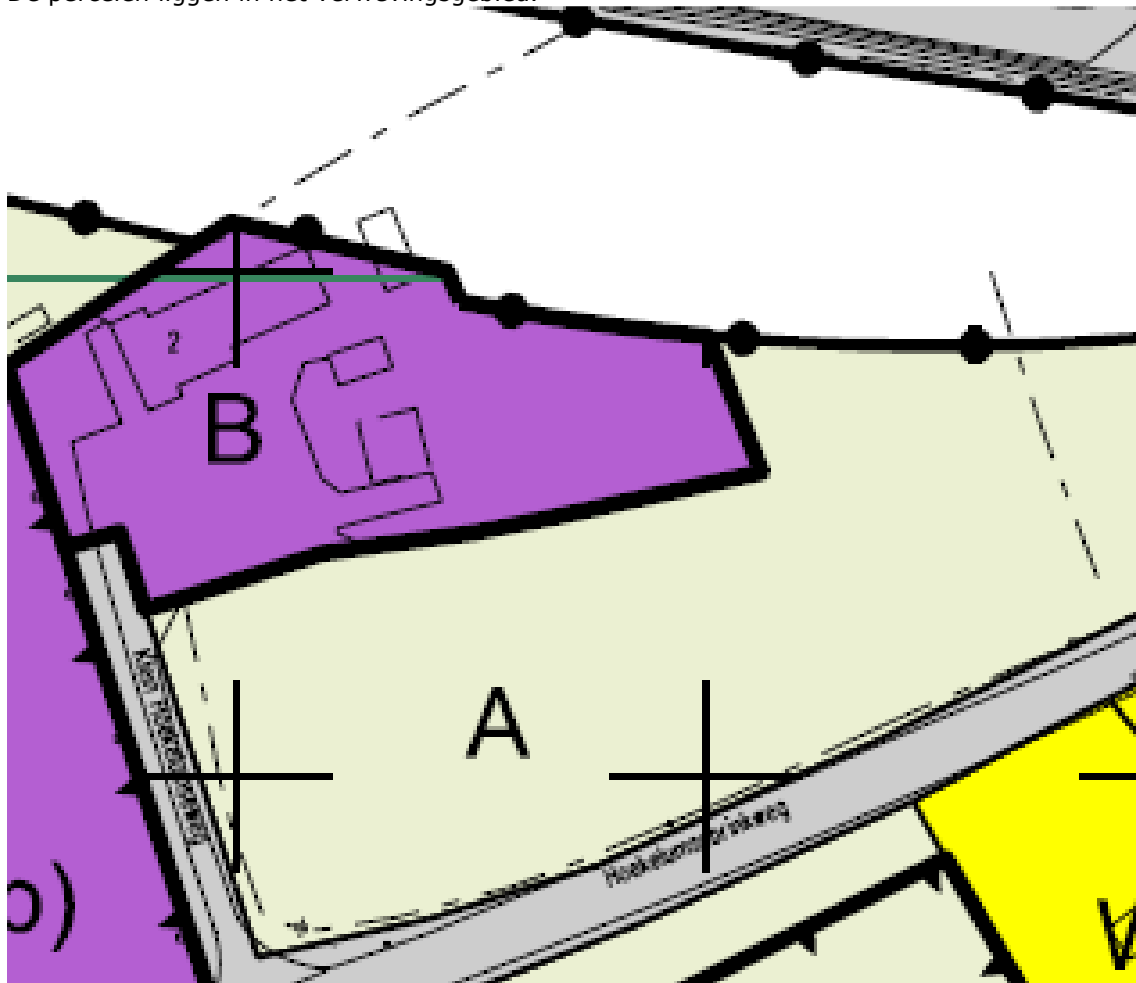
Achtergrond

Het perceel Klein Hoekelumseweg 2 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, direct ten zuiden van de Rijksweg A12, circa 400 meter ten noordwesten van de bebouwde kom van Bennekom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie C, nummers 1551 en 1878.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'Waarde - Natuur en Ecologie'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is in totaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met één bedrijfswoning (660 m³) met daarbij 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden en een nadere aanduiding 'Waarde - Natuur en Ecologie'. De percelen liggen in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe loods annex bedrijfswoning op zijn perceel. Alle aanwezige bebouwing (ca. 300 m²) zal daarbij worden gesloopt. Omdat niet exact op dezelfde plek wordt herbouwd is de nieuwbouw (inclusief de bijbehorende verharding) is voor een deel buiten het huidige bouwvlak geprojecteerd. Door de gekozen vormgeving van het gebouw wordt ook op enkele andere aspecten niet volledig voldaan aan de geldende bestemmingsplanvoorschriften.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Voor het slopen van de bestaande bedrijfswoning en - bebouwing op het perceel is al eerder een afzonderlijke sloopmelding met een asbestinventarisatierapport ingediend (kenmerk 2017S1004). Deze melding is op 25 oktober 2017 geaccepteerd, waarbij alle toepasselijke voorschriften expliciet zijn vermeld

Zowel in het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als in de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) zijn geen mogelijkheden opgenomen om de gevraagde vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Voor de overige afwijkingen van de planregels is geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 20 maart 2018 (kenmerk 68767) is aangegeven dat het wijzigen van de vorm van het bouwvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

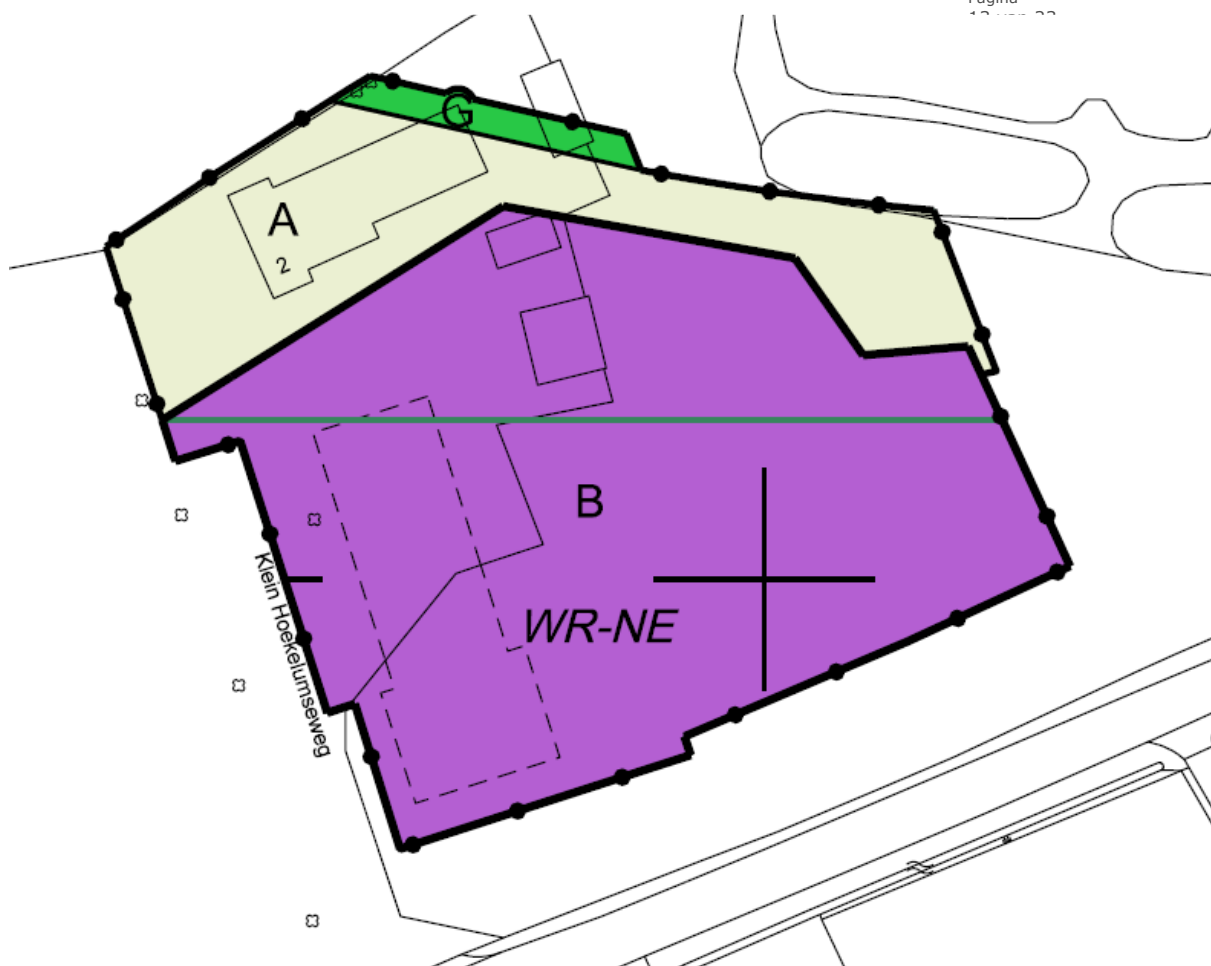
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen van een bedrijfsgebouw dat gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd).

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2018) ambtshalve worden gewijzigd. Daarbij zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen niet. Na de planherziening is er - binnen het aangepaste bouwvlak - in totaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan voor een bedrijf van milieucategorie 1 of 2. Daarbij is een bedrijfswoning toegestaan van 660 m³ met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Overige afwijkingen

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op een specifiek bouwplan dat op een aantal aspecten afwijkt van het bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet niet volledig aan de voorgeschreven goothoogte en dakhelling en is er geen duidelijk (architectonisch) onderscheid tussen de bedrijfswoning en overige bedrijfsbebouwing. Er wordt één gebouw gerealiseerd waarin zowel de bedrijfs- als de woonfunctie zijn ondergebracht. De totale oppervlakte van het gebouw (420 m²) komt overeen met de footprint van een reguliere vrijstaande bedrijfswoning (120 m²) met een bedrijfsruimte (300 m²).

De aanvaardbaarheid van bovengenoemde afwijkingen is beoordeeld door de stedenbouwkundige en de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Zij hebben positief over dit bouwplan geadviseerd. Voor deze afwijkingen wordt het bestemmingsplan niet aangepast: de omgevingsvergunning en de bijbehorende toestemming voor de afwijkende goothoogte en dakhelling geldt enkel voor dit bouwwerk in deze specifieke vorm. Bij de beoordeling van een ander bouwplan (in de toekomst) gelden de gebruikelijke voorschriften bij het bestemmingsplan weer onverkort.

Stedebouwkundige overwegingen ten aanzien van de vergunde afwijkingen

Situering in Landschapspark Keeckerland

De planlocatie is in de structuurvisies voor Ede-Stad (2017) en Bennekom (2017) aangewezen als landschapspark. Voor de komende decennia staat het behoud van agrarische, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten en ecologische schakels hier voorop. Het is de ambitie om het gebied een impuls te geven via functieverandering van agrarische naar kleinschalige maatschappelijke en recreatieve functies en door het verbeteren van het recreatieve routenetwerk ter plaatse. De ontwikkeling van het perceel ten behoeve van een kleinschalig hoveniersbedrijf kan op een positieve manier bijdragen aan de gestelde ambities in het thans tamelijk verwaarloosde gebied, waarvan de groene functie aan de noordzijde onder druk staat door grootschalige weginfrastructuur.

Ontsluiting en oriëntatie

De Hoekelumse Brinkweg en Bovenbuurtweg zijn belangrijke recreatieve en cultuurhistorische hoofdroutes en de gemeente heeft het voornemen deze wegen als 'groene lopers' te versterken en zo mogelijk van (zwaar) verkeer te ontlasten. Uitgangspunt is dat (bedrijfsmatig) verkeer zo min mogelijk beeld en gebruik bepaalt. De ontsluiting van het perceel via de Klein Hoekelumseweg (inrit) en Hoekelumse Brinkweg (uitrit) is stedenbouwkundig gezien akkoord. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de veiligheid van de nieuwe uitweg (zicht en rijcurves) en de aansluiting op het buurperceel aan de westzijde. Hoewel de bedrijfswoning wordt ontsloten via de achterzijde, oriënteert de (huidige) kantoorfunctie in het pand zich op de zuidzijde. Deze situatie is representatief en stedenbouwkundig gezien acceptabel, mits op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. Hiervoor is een specifiek inrichtingsplan opgesteld.

Plaatsing op het perceel

Het bouwvolume is in bouwrichting passend en compact op het perceel gesitueerd, waarbij op het voorerf aan de weg een luwe en groene woon/kantoorzone ontstaat en op het achtererf de bedrijfsfuncties domineren. Het plan sluit hiermee aan bij de criteria van een (extra) goede landschappelijke inpassing zoals gesteld in het ter plaatse geldende Beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede (2012). Het plan wijkt met verspreide parkeergelegenheid en overheersende verharding af van de eis van een compact erf. De noodzakelijkheid van de verkeersfunctie is echter voldoende onderbouwd met het oog op de benodigde ruimte voor voertuigbewegingen, laden en lossen.

Bouwmassa en vorm

Het plan voldoet aan de ruimtelijke eis ter plaatse die vraagt om een eenvoudige hoofdvorm. Het ontwerp – uitgezonderd de achtergevel – wijkt echter af van de eis van een beeldbepalend dakvlak (2:1) en zo min mogelijk dominante gevels. De goothoogte van de bedrijfswoning is strijdig met het bestemmingsplan, evenals de dakhellingen van bedrijfsgebouw en -woning.

Deze strijdigheden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar omdat de representatieve gevel die zich aan de zuidzijde manifesteert wel aansluit bij de intenties van het beeldkwaliteitplan: de nok geeft uitdrukking aan de bouwrichting van de hoofdmassa, het dakvlak is een beeldbepalende omkadering van de gevel en geeft het geheel een samenhangende uitstraling.

Onderbouwing bestemmingsplanwijziging (vorm bouwvlak)

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

Beleid

In artikel 4.8.1. van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

4.8.1 vorm van het bouwvlak

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

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De totale omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging wordt alle gewenste bebouwing en verharding weer binnen het bouwvlak gebracht.

De aanwezige bedrijfsbebouwing is dermate verouderd dat deze niet meer op een rendabele manier geschikt te maken is voor het hoveniersbedrijf. De bebouwing heeft geen bijzondere beschermingswaardige uitstraling of status. Er zijn dan ook geen ruimtelijke bezwaren tegen de algehele vernieuwing ervan.

Door de bedrijfswoning in het bedrijfsgebouw te integreren ontstaat één kloek bouwwerk en kan het overige gedeelte van het perceel optimaal worden benut voor buitenopslag, parkeren en verkeersbewegingen. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Archeologie

Situatie plangebied

In het plangebied is een archeologisch boor- en aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van het booronderzoek, werd de archeologische verwachting hoog geacht. Deze verwachting werd getoetst met een proefsleuvenonderzoek op de locatie van de nieuwbouw. De bodemopbouw leek voor een groot deel in tact te zijn; op de plaats van de nieuwbouw is echter geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. De huidige plannen kunnen daarom uitgevoerd worden zonder verder archeologisch onderzoek.

De verwachting voor de rest van het plangebied blijft hoog.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe woning en een bedrijfspand. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

Bodem

Beleid en regelgeving

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een belangrijk instrument wat de gemeente Ede hierbij hanteert is de bodemkwaliteitskaart.

In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Wanneer een dergelijke vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Kosten die hieruit voortvloeien, zoals kosten van stagnatie of bodemsanering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Plansituatie

In verband met de verkoop van de locatie door de gemeente en de daarmee samenhangende bestemmingsplanwijziging zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om een verkennend bodemonderzoek, R01-76446.21-RSC, d.d. 2 oktober 2012. Aanleiding voor het onderzoek was de geplande aanleg van een wegtracé (Parklaan).

Voor de verbreding van de Rijksweg A12 is het noordelijke deel van het terrein (weiland / teelt kerstbomen) in gebruik geweest als werkterrein (KW01). Na afronding van de werkzaamheden is het terrein ontmanteld en is in 2016 een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd (Eindsituatie bodemonderzoek, locatie A12 VEG werkterreinen, Heijmans Wegen, met kenmerk Gili3 16.0151, d.d. 7 oktober 2016). Het laatste onderzoek dateert van april 2018 (Land, kenmerk R01-77525.07-RSC) en is een aanvullend onderzoek waarin specifiek naar het voorkomen van asbest is gekeken.

Uitkomsten onderzoeken

In de onderzoeken uit 2012 en 2016 zijn in de overige onderzochte (visueel schone) bovengrond plaatselijk lood, PAK en PCB in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond. Ter plaatse van de (destijds aanwezige) bovengrondse tank zijn geen verontreinigingen aangetoond in de grond en grondwater. In de ondergrond zijn in beide onderzoeken geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater zijn in beide onderzoeken enkele metalen in concentraties de streefwaarde en incidenteel (barium) boven de tussenwaarde aangetoond. In delen van het terrein (het voormalige erf) is een bijmenging met puin in de bovengrond aangetoond. De aanwezigheid van asbest in de bodem is niet bepaald. Gezien de bijmenging van puin is het terrein en het opgericht depot verdacht voor de aanwezigheid van asbest en is dit onderzocht in het aanvullende onderzoek.

Uitkomsten aanvullend onderzoek

Bij het aanvullende onderzoek is in de bovengrond bij diverse sleuven een zwakke bijmenging met puin aangetroffen. In sleuf 06 is tevens kolengruis en afval aangetroffen. In enkele sleuven zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook in het depot is asbestverdacht materiaal aangetroffen (golfplaat). Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat er ter plaatse van sleuf 06 een sterke verontreiniging met zink en asbest aanwezig is. De verontreiniging betreft grond bevindt zich vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 1,0 m-mv. In de ondergrond en in de omliggende sleuven (05, 14 en 15) zijn visueel en analytisch geen sterke verontreinigingen aangetoond. Het betreft een beperkte spot in de bovengrond, met een oppervlakte van circa 8 m² matig tot sterk verontreinigd is. De laagdikte van de verontreinigde bovengrond bedraagt circa 1,0 m. Derhalve is er circa 8 m³ met zink en asbest verontreinigde grond aanwezig.

Conclusie

Gezien de geplande herontwikkeling van het terrein dient er sanering van de spot plaats te vinden. Omdat de verontreiniging (deels) asbest betreft (gehalte > 100 mg/kg), is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierbij is de Provincie Gelderland het bevoegde gezag. Omdat het slechts een beperkte spot betreft die door de gemeente voorafgaand aan de verkoop wordt gesaneerd kan de bestemmingsplanwijziging doorgezet worden. De sanering vindt eind juni 2018 plaats. Na de sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

Natuur en ecologie

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking 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.

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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 beheer-plan 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 instandhoudings-doelstellingen 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.

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Gebiedsbescherming

De ingreeplocatie ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwe ligt op minstens 550 meter afstand van de ingreeplocatie. Aangezien de ingreep op zeer beperkt schaalniveau plaatsvindt, is er geen kans op externe werking op deze afstand. Ook effecten van stikstofuitstoot (NOx) en -depositie op stikstofgevoelige habitats worden gezien de aard en duur van de werkzaamheden als nihil ingeschat. Verdere toetsing aan de Wnb voor het onderdeel gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het plangebied is niet gelegen binnen de GNN of GO er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten. Verdere toetsing aan dit onderdeel is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Er zijn geen houtopstanden aanwezig die voldoen aan de eisen voor dit onderdeel. Daarnaast zullen de meeste bomen worden ingepast. Dit onderdeel is niet van toepassing op het plan.

Soortbescherming

In 2017 heeft er een QuickScan Ecologie plaatsgevonden en is er naar bepaalde soortgroepen nader onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden kort de bevindingen van dit onderzoek benoemd:

- Het verspreidingsbeeld van beschermde soorten op de ingreeplocatie en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep is actueel en compleet.
- Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep komen de volgende beschermde soortgroepen voor: vleermuizen (vliegroute) en broedvogels.
- De Hoekelumse Brinkweg door gewone dwergvleermuizen wordt gebruikt als vliegroute. Deze vliegroute grenst direct aan de planlocatie. De dieren vliegen 's avonds vanuit westelijke richting via de Hoekelumse Brinkweg. Ze vervolgen de weg in oostelijke richting, parallel aan de snelweg. Een aantal dieren buigt hier af in zuidelijke richting om in het daar gelegen bos te gaan jagen.
- Negatieve effecten kunnen worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen voorafgaand of tijdens de werkzaamheden. Deze zijn opgenomen in de volgende paragraaf.
- Als de voorgestelde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, wordt een mogelijke overtreding van de verbodsbepalingen uit artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb voorkomen.

Mitigerende maatregelen:

- Er dient terughoudend omgegaan te worden met verlichting gedurende de werkzaamheden en in de gebruiksfase. Er mag geen licht toename zijn vanuit het plangebied op de vliegroute van de gewone dwergvleermuis over de Hoekelumse Brinkweg. Eventueel vleermuisvriendelijke verlichting toepassen. Hierbij is begeleiding van een ter zake kundig ecooloog vereist.
- De werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (globaal van maart tot en met augustus).
- Als alternatief kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om de ingreeplocatie voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te maken voor vogels om er te broeden. Dit kan door het rooien van bomen en struiken, het zeer kort houden van overige vegetaties en door het slopen van de bebouwing. Dergelijke maatregelen dienen uitsluitend voor het voorkómen van vestiging, niet voor het bestrijden van al aanwezige broedgevallen. Op deze wijze wordt voorkomen dat broedvogels gaan broeden op de ingreeplocatie, waarna werkzaamheden ook in het broedseizoen kunnen plaatsvinden.

Conclusie

De Wet Natuurbescherming en het beschermingsregime van de GNN vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan mits er aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Als er niet aan bovenstaande mitigerende maatregelen kan worden voldaan dan kan er in sommige situaties een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk zijn.

Geluid

Industrielawaai (milieuzonering)

Aangezien het bedrijf in een hogere milieucategorie valt dan planologisch is toegestaan en niet aan de standaard richtafstand uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering tot omliggende woningen wordt voldaan, is nader akoestisch onderzoek naar de geluidsuitstraling van het bedrijf gedaan.

Hierbij is het toetsingskader zoals omschreven in Bijlage 5.3 (pagina 194/195) van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) gehanteerd. Daarbij is, vanwege de ligging nabij de snelweg A12, uitgegaan van de gebiedstypering "gemengd gebied".

Bouwakoestisch onderzoek woongedeelte

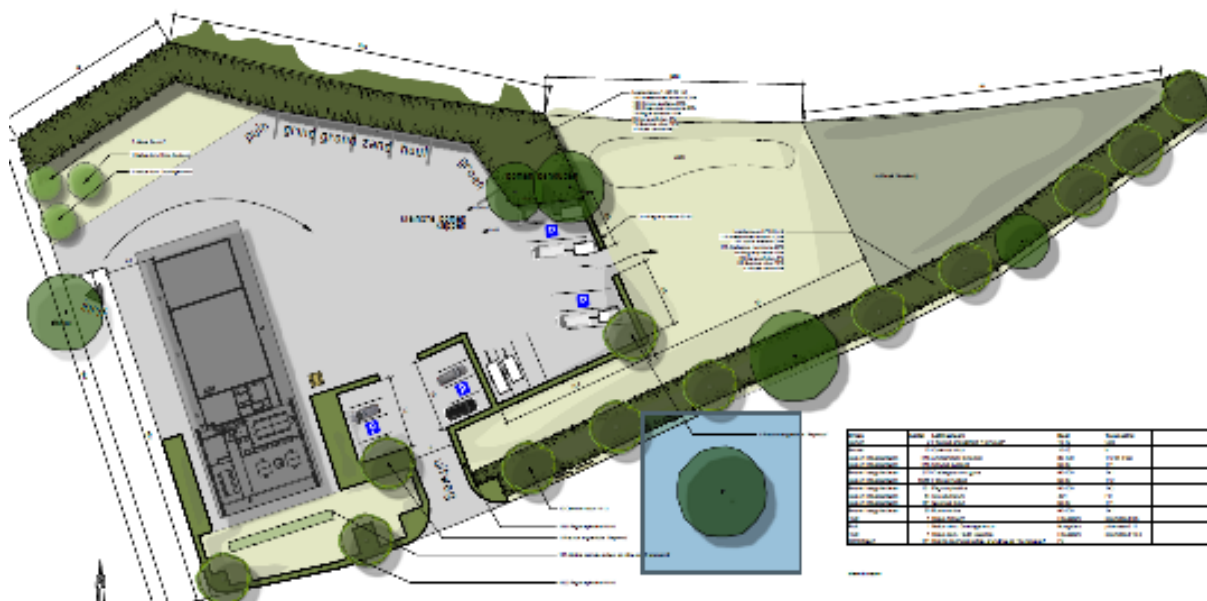
De betreffende planlocatie ligt in de directe nabijheid van de snelweg A12.

Hiervoor moet op basis van de Wet geluidhinder (artikel 110a) een hogere geluidsgrenswaarde worden vastgesteld. Dit is een afzonderlijke procedure die tegelijkertijd met dit projectafwijakingsbesluit zal worden doorlopen.

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een bouw-akoestisch onderzoek waarin de gevel- en dakisolatiemaatregelen staan beschreven die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de Bouwbesluitnorm voor het geluidsniveau in de (bedrijfs)woning (afdeling 3.1 Bouwbesluit: Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw).

Landschap

Het plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing in aansluiting op de landschappelijke en natuurlijke omgevingskwaliteiten. Er is sprake van een ruime inpassing bestaande uit inheemse en streekiege landschapselementen en beplantingsassortiment met oog voor aanwezige en potentieel aanwezige flora en fauna.



landschappelijke inpassing Klein Hoekelumseweg 2 te Bennekom

Water

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. 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

Hemelwaterbeleid

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

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

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.

Het gebied ligt wel binnen de grondwaterfluctuatietoneel. Bij het bepalen van het bouwpeil en terreinhoogten moet hier rekening mee worden gehouden. Het maaiveld ter plaatse ligt op circa NAP +14,40 m. De hoogste grondwaterstanden liggen de afgelopen 8 jaar gemiddeld rond de NAP +13,60 m. Deze kunnen in de komende decenia nog met 20 tot 40 cm stijgen. Bij het bepalen van het bouwpeil dient voldaan te worden aan een ontwateringsnorm van 0,7 m beneden vloerpeil (verschil tussen onderkant vloer begane grond en gemiddeld hoogste grondwaterstand), rekening houdend met de stijging van de grondwaterstand door klimaatverandering.

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop de bestaande bebouwing is aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Hiervoor wordt een wadi aangelegd op het perceel.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.