

# Toelichting



## **Projectafwijkingsbesluit**

(omgevingsvergunning 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo)

## **Koperensteeg 1, Wekerom**

25 augustus 2020

Versie 0301

NL.IMRO.0228.PB2020AGBG0004-0301

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1      | <i>Aanleiding .....</i>                                      | 4         |
| 1.2      | <i>Ligging plangebied .....</i>                              | 4         |
| 1.3      | <i>Procedure .....</i>                                       | 5         |
| 1.4      | <i>Geldende bestemmingsplan .....</i>                        | 6         |
| 1.5      | <i>Leeswijzer .....</i>                                      | 6         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving.....</b>                                 | <b>7</b>  |
| 2.1      | <i>Planmethodiek .....</i>                                   | 7         |
| 2.2      | <i>Bestaande situatie .....</i>                              | 7         |
| 2.3      | <i>Toekomstige situatie .....</i>                            | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleid .....</b>                                          | <b>10</b> |
| 3.1      | <i>Rijksbeleid.....</i>                                      | 10        |
| 3.1.1    | Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening.....          | 10        |
| 3.1.2    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                | 10        |
| 3.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                   | 11        |
| 3.1.4    | Cultuurhistorie in ruimtelijke plannen .....                 | 11        |
| 3.1.5    | Water .....                                                  | 12        |
| 3.1.6    | Ecologie/Natuur .....                                        | 13        |
| 3.2      | <i>Provinciaal beleid .....</i>                              | 13        |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....                          | 13        |
| 3.2.2    | Woningbouwafspraken Regio Food Valley.....                   | 15        |
| 3.2.3    | Omgevingsverordening Gelderland .....                        | 16        |
| 3.3      | <i>Gemeentelijk beleid .....</i>                             | 16        |
| 3.3.1    | Structuurvisie Buitengebied Ede .....                        | 16        |
| 3.3.2    | Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016.....        | 17        |
| 3.3.3    | Erfgoedverordening Ede 2012 .....                            | 18        |
| 3.3.4    | Nota 'Erfgoed maakt Ede' (2018) .....                        | 18        |
| 3.3.5    | Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012) .....                 | 18        |
| 3.3.6    | Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede .....                   | 19        |
| 3.3.7    | Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022, Verbindend Water..... | 19        |
| 3.3.8    | Woonvisie .....                                              | 20        |
| 3.3.9    | Duurzaamheid en energie .....                                | 20        |
| 3.3.10   | Groenstructuur & Groenbeleid Ede .....                       | 21        |
| 3.3.11   | Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) .....            | 21        |
| 3.3.12   | Fietsbeleid .....                                            | 21        |
| 3.3.13   | Parkeerbeleidsplan .....                                     | 22        |
| 3.4      | <i>Conclusie beleid .....</i>                                | 22        |
| <b>4</b> | <b>Onderzoek en randvoorwaarden.....</b>                     | <b>23</b> |
| 4.1      | <i>Inleiding.....</i>                                        | 23        |
| 4.2      | <i>Milieueffectrapport (MER) .....</i>                       | 23        |
| 4.3      | <i>Bedrijven en milieuzonering .....</i>                     | 24        |
| 4.4      | <i>Bodem .....</i>                                           | 25        |
| 4.5      | <i>Water.....</i>                                            | 26        |
| 4.6      | <i>Landschap.....</i>                                        | 28        |
| 4.6.1    | <i>Beleid .....</i>                                          | 28        |

|        |                                                     |    |
|--------|-----------------------------------------------------|----|
| 4.6.2  | Situatie .....                                      | 28 |
| 4.6.3  | Conclusie .....                                     | 29 |
| 4.7    | Groen .....                                         | 29 |
| 4.8    | Ecologie/natuur .....                               | 30 |
| 4.9    | Archeologie .....                                   | 33 |
| 4.10   | Cultuurhistorie .....                               | 34 |
| 4.10.1 | Beleidskader .....                                  | 34 |
| 4.10.2 | Cultuurhistorische analyse .....                    | 35 |
| 4.10.3 | Conclusie .....                                     | 36 |
| 4.11   | Verkeer en parkeren .....                           | 37 |
| 4.12   | Geluid (wegverkeerslawaaï / Wet geluidhinder) ..... | 37 |
| 4.13   | Luchtkwaliteit .....                                | 38 |
| 4.14   | Externe veiligheid .....                            | 39 |
| 4.15   | Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen .....      | 41 |
| 4.15.1 | Beleid/regelgeving .....                            | 41 |
| 4.15.2 | Situatie plangebied .....                           | 41 |
| 4.15.3 | Conclusie .....                                     | 41 |
| 5      | Financiële uitvoerbaarheid .....                    | 42 |
| 5.1    | Kostenverhaal .....                                 | 42 |
| 5.2    | Haalbaarheid plan .....                             | 42 |
| 6      | Inspraak en overleg .....                           | 43 |
| 6.1    | Wettelijk vooroverleg .....                         | 43 |
| 6.2    | Zienswijzen .....                                   | 43 |
| 7      | Bijlagen .....                                      | 44 |

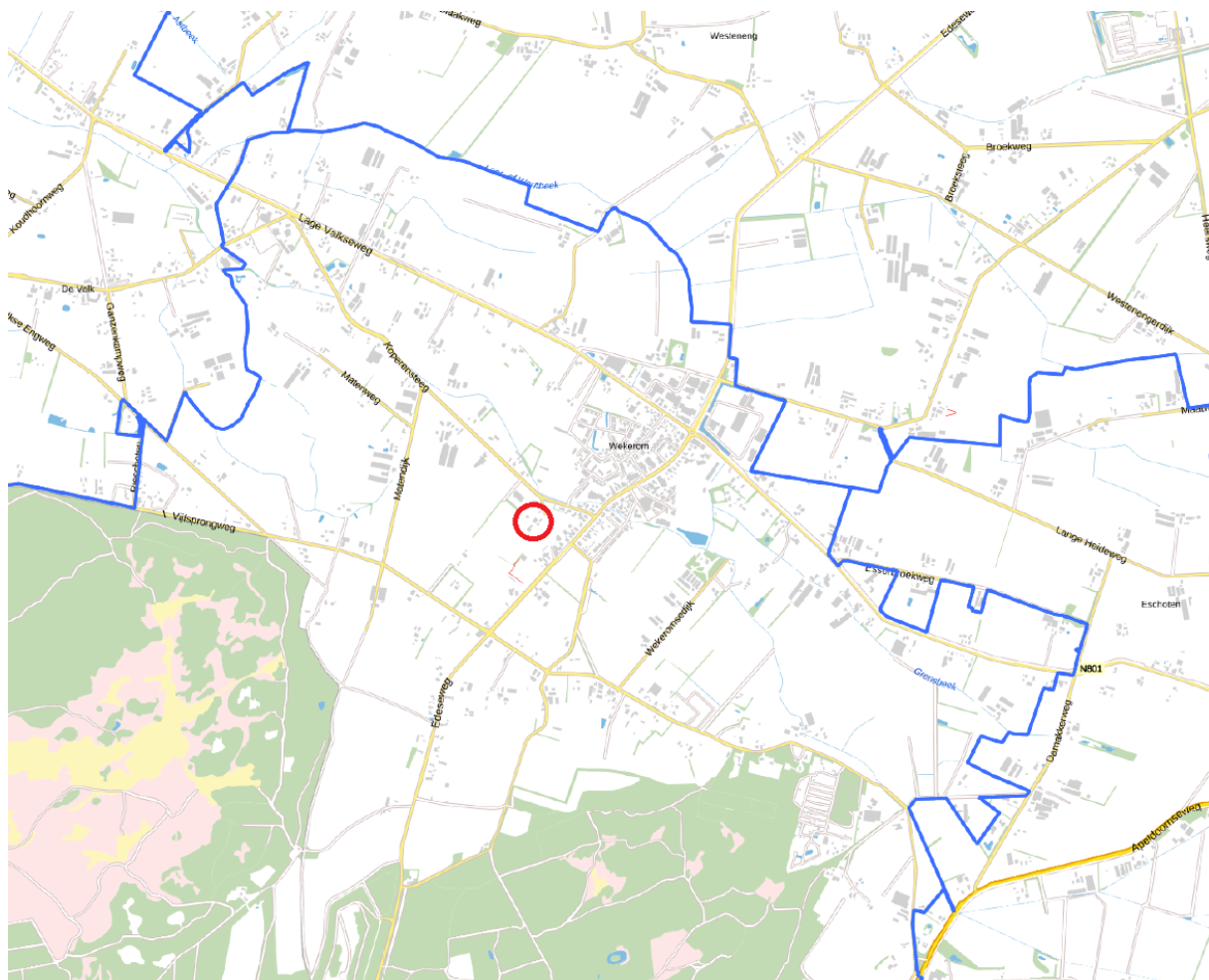
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor de sloop en herbouw van de bestaande woning en een aantal bijgebouwen aan de Koperensteeg 1 in Wekerom. Daarnaast wordt de vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' gewijzigd.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Wekerom.



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied (bron: Geo Ede)

A detailed map of a residential area in Rotterdam, showing streets like Koperslootweg, Kerkweg, and Groen Valkenburgerweg. A red circle highlights a specific location near the intersection of Koperslootweg and Kerkweg.

### 1.3 Procedure

De formele procedure start na het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag. De omgevingsvergunning wordt voorbereid met de uitgebreide procedure. Het college is het bevoegd gezag bij deze omgevingsvergunningaanvraag. De gemeenteraad moet om een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) worden gevraagd. Als de gemeenteraad weigert deze verklaring af te geven, dan moet het college de omgevingsvergunning weigeren (artikel 2.27, lid 1 Wabo).

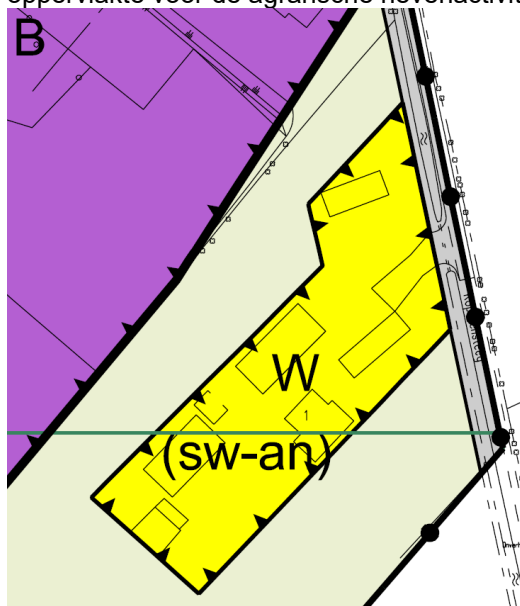
### Projectafwijkingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'

bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.)). Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan, ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Aan deze voorwaarde wordt bij dit plan voldaan, omdat er in het huidige bestemmingsplan en feitelijke situatie sprake is een woning (dus een bestaande woonfunctie). Er worden in dit geval niet meer woningen mogelijk gemaakt dan het geldende bestemmingsplan toelaat. Het plan past daarmee binnen de programmatische ruimte. Daarom hoeft voor het onderhavige project geen vvgb aan de gemeenteraad te worden gevraagd.

Het ontwerp-projectafwijakingsbesluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Als er zienswijzen zijn ingediend, dan neemt het college deze zienswijzen mee in zijn oordeel om een omgevingsvergunning te verlenen.

#### **1.4 Geldende bestemmingsplan**

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel Koperensteeg 1 in Wekerom de bestemming 'Wonen'. Verder gelden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Het huidige bestemmingsplan staat maximaal één woning, inclusief uitbouw en aanbouw, toe met een inhoud van maximaal 660 m<sup>3</sup>. De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de woning is 75 m<sup>2</sup>. De maximale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit mag, met uitzondering van de woning, niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Deze oppervlakte voor de agrarische nevenactiviteit bedraagt ca. 393 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 1.3: Verbeelding huidig bestemmingsplan

#### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit projectafwijakingsbesluit geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. De bijlagen behorend bij het projectafwijakingsbesluit zijn opgenomen in hoofdstuk 7.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Planmethodiek

Het projectafwijkingsbesluit bestaat uit het besluit op de omgevingsvergunningaanvraag met bijbehorende bijlagen (tekeningen). Het besluit wordt onderbouwd met een toelichting.

### 2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een woning en ca. 468 m<sup>2</sup> aan andere gebouwen. 75 m<sup>2</sup> van deze gebouwen wordt beschouwd als bijgebouw voor de woning. De overige 393 m<sup>2</sup> wordt beschouwd als gebouw voor de agrarische nevenactiviteit. Verder is ca. 250 m<sup>2</sup> aan illegale gebouwen aanwezig.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (bron: Geo Ede)



Afbeelding 2.2 Situatietekening bestaande situatie

### 2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de bestaande woning en een aantal andere gebouwen gesloopt en herbouwd. De woning krijgt een inhoud van ca. 660 m³. De oppervlakte voor de overige gebouwen zal ca. 468 m² bedragen. 75 m² van deze gebouwen zal worden gebruikt als bijgebouw voor de woning. De overige 393 m² zal worden gebruikt als gebouw voor de agrarische nevenactiviteit. Verder is ca. 250 m² aan illegale gebouwen aanwezig. Deze 250 m² aan illegale gebouwen zal worden gesloopt.

Het nieuwe gebouw Z wordt gebruikt voor het stallen van diverse landbouwwerktuigen die de eigenaar bezit om het omliggende bijbehorende weiland te bewerken en te oogsten (met name hooi). Verder wordt de schuur ook gebruikt voor de opslag van voer voor de op het erf aanwezige landbouwdieren (kalveren, schapen) en het bewaren van de geoogste hooi (verdieping). Met name de landbouwmachines hebben een grotere hoogte nodig om binnen gestald te kunnen worden. Een klein deel van deze schuur (15 m²) wordt gebruikt als privé bijgebouw bij de bedrijfswoning.



Afbeelding 2.3: Situatietekening nieuwe situatie

## 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

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 Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. 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.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Daarnaast zijn regels opgesteld ten aanzien van: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

Voor het onderhavige projectafwijkingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom' is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het

behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. (Samenwerkende) Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

Het onderhavige project is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin staat het volgende vermeld:

*"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."*

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.. Het Bro regelt geen ondergrens voor een minimale omvang als afbakening van de begripsbepaling 'stedelijke ontwikkeling'.

Met het onderhavige projectafwijakingsbesluit worden geen extra woningen mogelijk gemaakt, omdat het aantal woningen gelijk blijft. Het plan is daarom niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Dit blijkt onder meer uit de 'overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking' van de Raad van State van 28 juni 2017.<sup>1</sup>

### **3.1.4 Cultuurhistorie in ruimtelijke plannen**

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving;
3. en het bevorderen van herbestemming.

<sup>1</sup> ABRvS 27 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.  
Projectafwijakingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'

Met de eerste pijler wordt ingezet op het ruimtelijk instrumentarium om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Uit artikel 3.1.6 lid 2 onder a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden in ruimtelijke plannen.

### **3.1.5 Water**

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De watertoets is verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.

#### *Waterwet (Ww)*

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5, lid 1);
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5, lid 2);
3. 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 de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

#### *Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw*

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- anticiperen in plaats van reageren;
- meer ruimte naast techniek;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.

#### *Nationaal Waterplan 2016 - 2021*

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk

*Projectafwijakingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De watertoets wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.

### **3.1.6 Ecologie/Natuur**

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd in Nederland. Op provinciaal niveau worden regels gesteld voor de bescherming van het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzones (GO) in de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Op landelijk niveau zijn sinds 1 januari 2017 drie wetten samengevoegd in de Wet Natuurbescherming.

De nieuwe Wet Natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en wijzigt onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer, de Wet ammoniak en veehouderij, de Crisis- en herstelwet en de m.e.r.-regelgeving.

#### Natura 2000

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur, geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Vergunningen worden door de provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken.

#### Stikstofdepositie

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Projecten mogen niet tot een toename aan stikstofuitstoot leiden. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op dit aspect.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. Voor het project zijn de volgende thema's van belang:

#### Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kern-kwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of

*Projectafwijkingbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

13

provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winter-ganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregime met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het thema GNN en GO in relatie tot het onderhavige projectafwijakingsbesluit.

#### Milieubeleid

Een gezonde en veilige leefomgeving is de hoofdzaak van het milieubeleid. Dit vraagt om provinciaal beleid dat zorgt voor goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes. Gezondheidsschade, onacceptabele risico's en onaanvaardbare geur- en geluidhinder moeten worden voorkomen. Er wordt voldaan aan milieukwaliteitseisen. Spoedeisende bodemverontreiniging wordt gesaneerd. Ook is het van belang om op toekomstige ontwikkelingen te anticiperen, met name vanwege de energietransitie en klimaatverandering. Vooral in het stedelijk gebied kunnen de gevolgen hiervan van invloed zijn op de gezondheid. De provincie streeft naar een op gezondheid gerichte benadering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu.

#### Woon- en leefomgeving

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig, willen we snel in kunnen spelen op de vraag. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs categorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. We hebben zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met onze partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Wij stimuleren innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook zijn wij met onze partners in gesprek over hoe we het vraagstuk van klimaat-adaptatie en wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het

licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

#### **Waar we naar streven...**

Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; dat is wat wij willen. Zo versterken wij de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland: nu en in de toekomst.

#### **Onze ambitie**

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

#### **Onze aanpak**

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

#### **3.2.2 Woningbouwafspraken Regio Food Valley**

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma.

In de zomer van 2017 heeft de regio Food Valley de positionpaper "Werken aan Extra woonkwaliteit in regio FoodValley" laten opstellen. Het schrijven van de paper past in de programmalijn 'Kwaliteit van wonen' in de in 2014 vastgestelde regionale woonagenda. De paper is gebruikt als inspiratiebron om met elkaar na te denken over de thema's die de kwaliteit van het wonen in onze regio in de komende jaren zullen bepalen. Centraal staat in de paper dat om de hiervoor genoemde uitdagingen van het wonen in de regio goed aan te gaan, niet alleen gewerkt moet worden aan het faciliteren van de groei (kwantiteit), maar vooral aandacht besteed dient te worden aan de kwalitatieve kant van vraag en aanbod. Daarbij is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van vitaal belang.

Mede op basis hiervan heeft op 3 november 2017 het regiobestuur ingestemd met vijf uitgangspunten voor woningbouw en woonbeleid in de regio. Kwantitatief hebben de uitgangspunten betrekking op de verdeling van woningbouw in de regio en de jaarlijkse bespreking van de woningbouwproductie. Kwalitatief zijn 7 thema's benoemd die uitwerking behoeven en op basis waarvan de regio ook afspraken wil maken. Die uitwerking en afspraken vormen de kern van de *regionale woonagenda 2.0*. De planhorizon van de nieuwe woonagenda is 2021.

Op 13 maart 2018 heeft Gelderland het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley' vastgesteld. Voor de periode 2017-2027 is voor de gemeente Ede voorzien in een bandbreedte van ca 4.450 à 5.440 woningen. Dit is exclusief sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats. Ede beschikt vanaf 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley'.

Het onderhavige plan voorziet in de sloop en herbouw van een bestaande woning. Er worden geen extra woningen toegevoegd. Daarom voldoet het plan aan het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley'.

### **3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland**

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 19 december 2018 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 maart 2019 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

In de Omgevingsverordening zijn onderwerpen genoemd die aandacht vragen in de uitwerking en motivering van dit projectafwijkingbesluit. In hoofdstuk 4 worden deze thema's beschreven in relatie tot dit projectafwijkingbesluit.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Ede**

Op 29 september 2011 heeft de raad van de gemeente Ede de structuurvisie Buitengebied Ede 'Ruimte voor Kwaliteit' vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied Ede zet de gemeente Ede de koers uit voor het buitengebied tot 2030.

Het uitgestrekte buitengebied van Ede kent grote tegenpolen. Aan de ene kant de Veluwe: een natuurgebied van (inter)nationale allure. Aan de andere kant het intensief gebruikte agrarische landschap van de Vallei. In het midden Ede–stad; een knooppunt van bedrijvigheid en grootschalige infrastructuur. De stad en het landschap zijn in beweging. De dynamiek lijkt soms te botsen met de wens tot behoud en verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant. Met de Structuurvisie Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan nieuwe kwaliteit van het buitengebied van Ede; zowel op ruimtelijk/fysiek, economisch als op sociaal/maatschappelijk niveau. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- Een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak. De ontwikkeling dient zich te richten op sterke economische dragers en een aantrekkelijke en duurzame inrichting.

- Een sterke samenhang tussen stad en land. Het buitengebied en de stedelijke samenleving vormen één geheel.
- Een sterk Groen blauw casco, dat de natuurkernen met elkaar verbindt. Het sterke Groen blauwe casco is noodzakelijk, als antwoord op de voortschrijdende uitbouw van de stedelijke gebieden van Ede en Veenendaal en de voortschrijdende dynamiek van het buitengebied.
- Een sterke eigenheid van Ede. Alle nieuwe ontwikkelingen – zowel in grootschalige ontwikkelingen als in kleinere particuliere initiatieven – dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

De sloop en herbouw van de woning en (bij)gebouwen past binnen de gemeentelijke beleidsdoelen. Het is een gebied waar verschillende functies met elkaar verweven worden. Daarnaast wordt voorzien in een sterke landschappelijke versterking.

### **3.3.2 Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016**

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

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

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

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

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

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

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

Het onderhavige plan voorziet niet in een functiewisseling, omdat het plan alleen voorziet in een vormwijziging van het bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit'. Daarnaast worden geen sloopmeters ingezet, omdat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

### **3.3.3 Erfgoedverordening Ede 2012**

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening, vastgesteld door de gemeenteraad in 2012. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.9 en 4.10 van het onderhavige projectafwijakingsbesluit.

### **3.3.4 Nota '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 het bestemmingsplan 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.

In paragraaf 4.10 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

### **3.3.5 Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)**

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

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij Projectafwijakingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'

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.

### **3.3.6 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede**

Voor het gebied is het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede' uit 2011 van kracht. Het beeldkwaliteitsplan heeft de status van welstandsnota voor het buitengebied. Oftewel, het komt in de plaats van tabblad 4 van de huidige welstandsnota, waarin de object- en gebiedscriteria voor het buitengebied zijn geformuleerd. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad zal de welstandstoetsing voor bouwplannen in het buitengebied dus plaatsvinden aan de hand van het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Daarbij zal niet altijd toetsing aan alle beeldkwaliteitscriteria nodig zijn. Ontwikkelingen kunnen verschillen in de mate waarin er sprake is van verandering op het betreffende erf. Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek is natuurlijk veel minder ingrijpend dan sloop van bedrijfsgebouwen en terugbouw van woningen. In het eerste geval kan bijvoorbeeld worden volstaan met toetsing aan de beeldkwaliteitscriteria op bebouwingsniveau. Bij de begeleiding van de bouwplannen door de gemeente zal worden aangegeven welke criteria in uw geval van toepassing zijn. In bijzondere gevallen kunnen de beeldkwaliteitscriteria ontoereikend zijn. In zo'n geval kunnen de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 10 worden toegepast.

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het Beeldkwaliteitsplan voldoet.

### **3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022, Verbindend 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 perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. 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.

### **3.3.8 Woonvisie**

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit;
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties;
3. Betaalbare woningvoorraad;
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen;
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad;
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau;
7. Wonen in het groen;
8. Wonen in Food Valley.

Het onderhavige plan voorziet in de sloop en herbouw van een bestaande woning. Er worden geen extra woningen toegevoegd. Daarom voldoet het plan aan de 'Woonvisie Ede 2030'.

### **3.3.9 Duurzaamheid en energie**

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 woonlocatie 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 speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie). Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de 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. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu

geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas.. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders 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.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen.

### **3.3.10 Groenstructuur & Groenbeleid Ede**

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om bovenstaande redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Deze ambities zijn vertaald in de navolgende beleidskaders:

- Bomenbeleidsplan 2013;
- Visie Openbare Ruimte 2016;
- Aanpassing vergunningstelsel houtopstanden (inwerkingtreding 1 januari 2017). Deze aanpassing is verwerkt in de APV, beleidsregels vellen en herplant houtopstanden en de nadere regel vellen houtopstanden;
- Aanwijzingsbesluit groenstructuur kernen Ede (inwerkingtreding 1 januari 2017).

### **3.3.11 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)**

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het vigerende Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP-2014). Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst;
- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd;
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering worden voor dit projectafwijkingsbesluit gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

### **3.3.12 Fietsbeleid**

Het Fietsmobiliteitsplan is een uitwerking van het GVVP. Het Fietsmobiliteitsplan draagt bij aan drie doelstellingen, te weten:

1. Fietsveiligheid: de verkeersveiligheid van de (fiets)infrastructuur wordt op niveau gehouden en een verkeersveiliger gebruik wordt verwezenlijkt.

2. Duurzaamheid: het fietsbeleid levert een zichtbare bijdrage aan de klimaat- en energiedoelstelling van de gemeente Ede
3. Fietsstad: Ede wordt een echte fietsgemeente en kan zich meten met de andere fietssteden in Nederland.

### **3.3.13 Parkeerbeleidsplan**

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. 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 een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde vigerende Nota Parkeernormering.

### **3.4 Conclusie beleid**

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige projectafwijkingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom' past binnen de beschreven beleidskaders.

## 4 Onderzoek en randvoorwaarden

### 4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een projectafwijgingsbesluit moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een projectafwijgingsbesluit kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

### 4.2 Milieueffectrapport (MER)

#### 4.2.1 Beleid/regelgeving

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een projectafwijgingsbesluit dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het projectafwijgingsbesluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. In dat geval zijn er geen extra procedurele verplichtingen. In de toelichting wordt gemotiveerd dat er geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig is;
- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn **niet** uitgesloten. In deze situatie moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

#### 4.2.2 Situatie plangebied

De sloop en herbouw van een woning en (bij)gebouwen is geen activiteit die wordt benoemd in kolom 1 van het besluit m.e.r.

#### 4.2.3 Conclusie

Kortom, er is geen m.e.r.-procedure, m.e.r.-beoordelingsprocedure of vormvrije m.e.r.-beoordeling vereist bij dit project.

### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.3.1 Beleid/regelgeving**

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

#### **4.3.2 Beschouwing plansituatie**

##### Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit' binnen het perceel verplaatst. Aan beide kanten van het perceel bevindt zich een bedrijfsbestemming. Aan de Edeseweg 19 is een bedrijf voor op- en overslag van bestratingsmaterialen gevestigd. Aan de Koperensteeg 5 is een bedrijf voor de productie, handel en montage van hekwerken, poorten en toegangscontrolesystemen gevestigd. Verder zijn in de directe omgeving voornamelijk woonbestemmingen en sportbestemmingen gelegen.

De bedrijfsoppervlakte aan de Edeseweg 19 in Wekerom is groter dan 2.000 m<sup>2</sup>. Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering (2009) gelden dan voor de categorie 'Grth in hout en bouwmaterialen' afstanden van 10 meter voor stof en gevaar en 50 meter voor geluid bij het toepassen van functiescheiding. Als de omgeving van het plangebied wordt beschouwd als een gemengd gebied in de zin van functiemenging volgens de voornoemde VNG-brochure, dan is aansluiting op de hoofdwegenstructuur noodzakelijk. Dit is hier het geval. Hierdoor geldt een afstand van 30 meter voor geluid. In de bestaande situatie geldt een afstand van ca. 27 meter tussen de woning en de bedrijfsbestemming, waardoor niet wordt voldaan aan de indicatieve afstand.

Het perceel aan de Koperensteeg 5 heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - puinbrekerij'. Deze activiteit, die bovendien niet is beperkt in ruimte en omvang, valt onder milieucategorie 4.2. Er gelden voor deze categorie afstanden van 300 meter voor geluid, 100 meter voor stofhinder en 30 meter voor geur. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden met één trede worden verlaagd. Aan de afstanden (van bedrijf tot aan woning) van 200 meter voor geluid en 50 meter voor stofhinder wordt bij dit plan niet voldaan. In de bestaande situatie geldt namelijk een afstand van ca. 35 meter tussen de woning en de bedrijfsbestemming.

De VNG-brochure heeft een indicatief en globaal karakter en dient als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. De VNG-brochure is bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. In bestaande situaties kan de VNG-brochure evenwel een indicatie geven van de mate van hinder bij bestaande conflictsituaties. In dit geval is sprake van een bestaande situatie. Omdat in de bestaande situatie reeds sprake is van de bestemming 'Wonen' en omdat de afstand van de woning richting de naastgelegen bedrijfsbestemmingen niet kleiner wordt, is het in dit geval acceptabel dat de woning wordt herbouwd. Hierbij speelt mee dat er op andere beleidsterreinen een grote winst wordt gehaald, zoals op het terrein van landschap en duurzaamheid. Bovendien is er sprake van vervangende nieuwbouw. Daarnaast is het vanwege de ligging van het perceel en de eigendomsverhoudingen niet mogelijk om de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure aan te houden. Het aanhouden van deze afstanden zou er namelijk toe leiden dat er op het perceel in zijn geheel geen woning meer kan worden gebouwd. Dit is een onwenselijk alternatief, omdat het zal leiden tot waardeverlies van de gronden.

### Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

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

Met dit plan wordt op het perceel Koperensteeg 1 in Wekerom een geurgevoelig object verplaatst. De vervangende woning komt op dezelfde afstand tot de naastgelegen percelen te liggen. In de bijgebouwen mag geen geur- en of geluidsgevoelige activiteit worden uitgevoerd en deze behoeven daarom ook geen bescherming.

### *Belemmeringen omliggende bedrijven*

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf ligt op ca. 240 meter afstand. Verder wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter die geldt voor het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en die wordt gemeten tussen de buitenzijde van geurgevoelige objecten en het dichtstbijzijnde emissiepunt van een veehouderij. Bovendien zijn tussen de Koperensteeg 1 en de omliggende agrarische bedrijven andere geurgevoelige objecten van derden gelegen die dicht bij de agrarische bedrijven zijn gelegen.

Kortom, omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

### *Toetsing woon- en leefklimaat*

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen. In dit geval is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op ca. 240 meter afstand gelegen. De vervangende nieuwbouw leidt daarmee niet tot een slecht woon- en leefklimaat.

### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect milieuzonering en geurhinder vormt geen belemmering voor dit projectafwijkingbesluit.

## **4.4 Bodem**

### **4.4.1 Algemeen**

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het wijzigen van een bestemmingsplan is een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een literatuuronderzoek volstaan kan

*Projectafwijkingbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

#### **4.4.2      *Beleid/regelgeving***

##### ***Bodembeleid Ede***

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

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 nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

#### **4.4.3      *Situatie plangebied***

De bodem van de locatie is verdacht voor bodemverontreinigingen vanwege het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De bestemming betreft een (bodem)gevoelig gebruik.

Voor de omgevingsvergunning van de nieuwbouw en de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 gecombineerd met een verkennend asbest-in-bodemonderzoek conform NEN 5707 nodig.

#### **4.4.4      *Conclusie uitgevoerd bodemonderzoek***

In verband met de voorgenomen sloop van agrarische gebouwen en nieuwbouw van een woning met bijgebouwen is in februari en maart 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

1. in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, zink, PAK en minerale olie aanwezig zijn.
2. in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
3. in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en chroom aanwezig zijn.
4. in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

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

### **4.5      *Water***

#### **4.5.1      *Beleid/regelgeving***

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Projectafwijkingbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'

Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

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

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

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

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

#### **4.5.2      *Situatie plangebied***

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

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



Afbeelding 4.1 Figuur C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Projectafwijakingsbesluit 'Koperenstee 1, Wekerom'

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

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

#### **4.5.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het projectafwijkingbesluit.

### **4.6 Landschap**

#### **4.6.1 Beleid**

Voor het gebied is het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede' uit 2011 van kracht. Het beeldkwaliteitsplan heeft de status van welstandsnota voor het buitengebied. Oftewel, het komt in de plaats van tabblad 4 van de huidige welstandsnota, waarin de object- en gebiedscriteria voor het buitengebied zijn geformuleerd. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad zal de welstandstoetsing voor bouwplannen in het buitengebied dus plaatsvinden aan de hand van het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Daarbij zal niet altijd toetsing aan alle beeldkwaliteitscriteria nodig zijn. Ontwikkelingen kunnen verschillen in de mate waarin er sprake is van verandering op het betreffende erf. Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek is natuurlijk veel minder ingrijpend dan sloop van bedrijfsgebouwen en terugbouw van woningen. In het eerste geval kan bijvoorbeeld worden volstaan met toetsing aan de beeldkwaliteitscriteria op bebouwingsniveau. Bij de begeleiding van de bouwplannen door de gemeente zal worden aangegeven welke criteria in uw geval van toepassing zijn. In bijzondere gevallen kunnen de beeldkwaliteitscriteria ontoereikend zijn. In zo'n geval kunnen de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 10 worden toegepast.

#### **4.6.2 Situatie**

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren voor. Het perceel is gelegen binnen het half-open tot kleinschalige heide- en broekontginningenslandschap.

Er is vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaar tegen een vormwijziging, mits er sprake is van een compacte erfopbouw en een goede landschappelijke inpassing. Alle verhardingen en opslag vallen binnen het nieuwe bestemmingsvlak. Het gebied aan de noordzijde is omgevormd naar een groene weide. De relatief grote hoeveelheid asfalt aan de noordzijde van het bestemmingsvlak wordt hierbij verwijderd. De voorgevel van gebouw Z is gelegen achter de voorgevel van de nieuwe woning, zodat deze ondergeschikt wordt aan de woning. Verharding ten noorden van gebouw Z (incl. parkeren en dergelijke) is ongewenst. Daarom wordt hier halfverharding in de vorm van grasklinkers toegepast. Daarnaast wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen in een latere bestemmingsplanherziening, zodat parkeren is uitgesloten.

Het opgestelde inrichtingsplan beschermt de waarden van het half-open tot kleinschalige heide- en broekontginningenslandschap.



Afbeelding 4.2: Nieuwe situatie + inrichtingsplan

#### 4.6.3 Conclusie

Vanuit landschappelijk oogpunt is er sprake van een positieve ontwikkeling, mits het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand blijft. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in een vergunningvoorschrift van het projectafwijkbingsbesluit.

#### 4.7 Groen

##### 4.7.1 Beleid

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

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

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

#### 4.7.2 Situatie

##### Monumentale en waardevolle bomen

Er staan geen monumentale bomen in het plangebied. Zie hieronder de uitsnede van de monumentale en waardevolle bomenkaart.

##### Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie valt niet binnen de groenstructuur. Zie hieronder de uitsnede van de groenstructuurkaart.



Afbeelding 4.3: Uitsnede monumentale en waardevolle bomenkaart (links) en uitsnede groenstructuurkaart (rechts)

Er zijn grote bomen op het erf aanwezig welke waardevol kunnen zijn voor de groenstructuur in de omgeving. Deze bomen blijven gehandhaafd. De effecten van de vormverandering en bouwwerkzaamheden op de aanwezige bomen zullen juist verminderen. Er staan diverse grote bomen midden op het erf waarbij in de huidige situatie de bebouwing redelijk dicht op de bomen staat. In de nieuwe situatie komt de nieuwe bebouwing verder van de aanwezige bomen te staan. Hierdoor krijgen deze bomen meer ruimte voor de wortels en de kruinen. Het effect van de nieuwbouw op de bomen is daarmee positief.

#### 4.7.3 Conclusie

Het aspect groen vormt geen belemmering voor het vaststellen van het projectafwijakingsbesluit.

### 4.8 Ecologie/natuur

#### 4.8.1 Beleid/regelgeving

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

*Projectafwijakingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

30

met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheidt in gebieds- en soortenbescherming. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

#### 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.

#### Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming in de nieuwe Wet natuurbescherming is mede gebaseerd op bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000-gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingsdoelen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, middels een verstorings- en verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

#### 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. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

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.

### **4.8.2 Situatie plangebied**

#### Onderdeel soortenbescherming

Voor het onderdeel soortenbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Zoals gesteld in de quickscan flora en fauna door BLOM ecologie, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus en vleermuizen bij de woning (gebouw A) en bijgebouw Fx. Aangezien er al nestindicerend gedrag is aangetoond van huismussen in het plangebied, zal er ook een ontheffing aangevraagd moeten worden voor in ieder geval de huismus. Mogelijk

*Projectafwijkingbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

dat vleermuizen hier ook bij komen.

Er worden op de overige beschermde soorten geen effecten verwacht. Voor alle soorten is wel de algemene zorgplicht van kracht.

Bij de vraag of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing op grond van de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Het college moet medewerking aan het bestemmingsplan weigeren, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg stond.

De eventuele aanvraag voor de soortenbeschermingsontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kan los van de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het aanvullend ecologische onderzoek en de mogelijke soortenbeschermingsontheffing hebben betrekking op de bestaande woning (gebouw A) en bijgebouw Fx die moeten worden gesloopt. Het aanvullend ecologische onderzoek en de mogelijke soortenbeschermingsontheffing hebben daarentegen geen betrekking op gebouw Z.

Om alvast eerst te kunnen beginnen met de bouw van gebouw Z voordat kan worden begonnen met de bouw van de nieuwe woning, wordt bij de vergunningvoorschriften de te slopen bebouwing in tweeën gesplitst.

De vergunningvoorschriften luiden als volgt:

- Het is verboden om gebouw Z te bouwen, indien de gebouwen C, Cx, D, Dx en Gx niet zijn gesloopt zoals aangegeven op de bijlage *'18-155\_2020-06-19\_Koperensteeg 1 Wekerom-SO-01 bestaand'*. Deze bijlage is toegevoegd aan dit besluit;
- Voor de bouw van de nieuwe woning gelden de volgende voorwaarden:
  - 1) Er dient aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden, waarbij twee uitkomsten mogelijk zijn:
    - I. Uit het aanvullend ecologisch onderzoek is gebleken dat geen soortenbeschermingsontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, of;
    - II. Uit het aanvullend ecologisch onderzoek is gebleken dat wel een soortenbeschermingsontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. In dat geval is het verboden om de nieuwe woning te bouwen, indien de soortenbeschermingsontheffing op grond van de Wet natuurbescherming niet in werking is getreden;
  - 2) Het is verboden om de nieuwe woning te bouwen, indien de gebouwen A, B, F en een gedeelte van gebouw E niet zijn gesloopt zoals aangegeven op de bijlage *'18-155\_2020-06-19\_Koperensteeg 1 Wekerom-SO-01 bestaand'*. Deze bijlage is toegevoegd aan dit besluit.

Als uit het aanvullend onderzoek naar voren komt dat er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is voor de beschermde soorten, dan moet de initiatiefnemer dat zelf aanvragen voordat men de betreffende delen gaat slopen. Hieruit volgt dat de nieuwe woning pas mag worden gebouwd nadat de delen zijn gesloopt, en dat deze delen niet mogen worden gesloopt voordat een eventuele soortenbeschermingsontheffing o.g.v. de Wet natuurbescherming is verleend en in werking is getreden.

#### *Onderdeel gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Veluwe. Er zijn geen effecten te verwachten op dit natuurgebied. Nadere toetsing aan het onderdeel gebiedsbescherming is daarom niet noodzakelijk.

#### *Omgevingsvisie en -verordening GNN/GO*

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Er zijn ook geen effecten te verwachten door de voorgenomen ontwikkeling op de kernkwaliteiten en de ontwikkelingsopgaven van de omgevingsvisie van de provincie Gelderland. Verdere toetsing aan de omgevingsvisie en de omgevingsverordening is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.8.3 Conclusie**

De Wet natuurbescherming en de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

### **4.9 Archeologie**

#### **4.9.1 Beleid/regelgeving**

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<sup>2</sup>.

#### **4.9.2 Situatie plangebied**

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Ca. 150 meter ten zuidwesten is in het verleden een vuurstenen bijl uit de periode Neolithicum-Bronstijd gevonden (vindplaats 302). Op ca. 200 meter afstand ten oosten van het plangebied

---

<sup>2</sup> 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.  
*Projectafwijakingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

is in 2006 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen.



Afbeelding 4.4: Het plangebied (paarse cirkel) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

#### 4.9.3 Conclusie

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

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

#### 4.10 Cultuurhistorie

##### 4.10.1 Beleidskader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt grotendeels binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

*Projectafwijakingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

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



#### CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

Afbeelding 4.5: 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.

#### 4.10.2 Cultuurhistorische analyse

##### Ontwikkelingsgeschiedenis

Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw verplaatste het dorp Wekerom zich geleidelijk in noordelijke richting. Langs de tot dan toe vrijwel onbebouwde Edeseweg ontstond een bebouwingspatroon dat haaks stond op de landschappelijke oost-westrichting van de beken en wegen. Na de Tweede Wereldoorlog werd het ‘Uitbreidingsplan in onderdelen Wekerom’ (1952-1953) opgesteld, dat gericht was op komvorming. Het nieuwe dorpshart was gedacht op de vrijwel onbebouwde broekgronden tussen de Willinkhuizerbeek en Groote Valksche Beek. Het plangebied ligt ten zuiden van laatstgenoemde beek. Omstreeks het midden van de negentiende eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als natte heidegrond. Uit kadastrale kaarten blijkt dat deze gronden omstreeks 1877 werden ontgonnen en in gebruik genomen als akker. In 1917 werd een boerderij gebouwd. In de loop van de twintigste eeuw werd de boerderij uitgebreid en kwamen verschillende agrarische bijgebouwen op het erf tot stand.

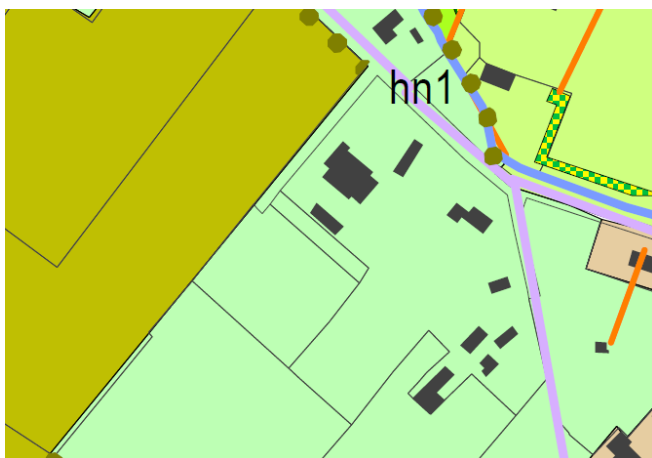


Afbeelding 4.6: Fragment Chromotopografische kaart 1931 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

### Cultuurhistorische waarden

#### *Historisch-ruimtelijke structuren*

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren voor. Wel is de Koperensteeg aangeduid als een historische weg die tussen 1850-1940 werd aangelegd (licht paarse lijn). De planlocatie maakt onderdeel uit van een jonge vochtige landbouwontginning (HN1).



Afbeelding 4.7: Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

#### *Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden*

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

#### **4.10.3 Conclusie**

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een basiszorgvuldigheid wordt betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft voor de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren in en nabij het plangebied. Door middel van een Projectafwijkingbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'

landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien in de gewenste basiszorgvuldigheid. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

#### **4.11 Verkeer en parkeren**

##### **4.11.1 Beleid/regelgeving**

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

##### **4.11.2 Situatie plangebied**

Het plangebied is verkeerskundig gelegen in de bebouwde kom van Wekerom. Het plan voorziet in de sloop en herbouw van een woning en een aantal (bij)gebouwen. Daardoor ontstaat ten opzichte van de bestaande situatie geen (onevenredige) toename van het aantal verkeersbewegingen.

Aan de voorzijde van het perceel is een overzichtelijke uitweg, waardoor op het eigen terrein kan worden geparkeerd. De uitweg bij de Koperensteeg 1 is verkeerskundig gelegen binnen de bebouwde kom en aan het einde van een doodlopende weg. Het veilig en doelmatig gebruik van de Koperensteeg verandert niet door de herbouw van de woning en een aantal (bij)gebouwen.

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede'. Het onderhavige project voorziet in de realisering van één woning. In de bestaande situatie is daarentegen ook al sprake van één woning, waardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt. Op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen voor een woning die groter is dan 120 m<sup>2</sup> bvo en die is gelegen in de bebouwde kom van een overig dorp. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van drie parkeerplaatsen. Hierdoor ontstaat er geen onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

##### **4.11.3 Conclusie**

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van het projectafwijkingbesluit.

#### **4.12 Geluid (wegverkeerslawaai / Wet geluidhinder)**

##### **4.12.1. Beleid/regelgeving**

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) 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 door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

*Projectafwijkingbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 53 dB.

#### **4.12.2 Situatie plangebied**

Het plan voorziet in het vervangen van de (woning) binnen de geluidszone van de Koperensteeg. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Aangezien de verkeersintensiteit over de Koperensteeg zeer beperkt is, kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat ter plaatse de vervangende nieuwbouw zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

#### **4.12.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het projectafwijkingsbesluit.

### **4.13 Luchtkwaliteit**

#### **4.13.1 Beleid/regelgeving**

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich 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 nationale, regionale en lokale 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.

#### **4.13.2 Beschouwing plansituatie**

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt is sprake van vervangende woningbouw. Er is geen sprake van toevoeging van woningen. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

#### **4.13.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het projectafwijkingbesluit.

### **4.14 Externe veiligheid**

#### **4.14.1 Inleiding**

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 invloedsgebieden 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

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

#### **4.14.2 Wettelijk kader**

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft *Projectafwijkingbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom'*

voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

#### **4.14.3      *Beschouwing plansituatie***

De woning is aan te merken als kwetsbaar object. Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd (zie onderstaande figuur). Er zijn geen risicovolle activiteiten in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied..

Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan in het kader van het Bevi, Bevt en Bevb. Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van het Bevi, Bevt en Bevb, van invloed is op gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 4.8: Uitsnede risicokaart Nederland

#### **4.14.4      *Conclusie***

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het projectafwijkingsbesluit. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

## **4.15 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen**

### **4.15.1 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:

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

### **4.15.2 Situatie plangebied**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied bevindt zich een gemeentelijk drukriool. Voor de onderbouwing wordt hierbij verwezen naar paragraaf 4.5. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal een KLIC-melding moeten worden ingediend voor aanvraag van de werkzaamheden.

### **4.15.3 Conclusie**

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

## 5 Financiële uitvoerbaarheid

### 5.1 *Kostenverhaal*

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een projectafwijkingsbesluit een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer.

De bouw van een of meer woningen is aangewezen als bouwplan waarvoor tegelijkertijd met dit projectafwijkingsbesluit een exploitatieplan moet worden vastgesteld (artikel 6.2.1, sub a Besluit ruimtelijke ordening). Is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, het bepalen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en het stellen van eisen en regels met betrekking tot de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte niet noodzakelijk, dan kan de gemeente afzien van het vaststellen van het exploitatieplan (artikel 6.12, lid 2 Wro).

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Voor de gemeente zijn geen kosten te verwachten. Wel verzorgt de gemeente de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. Deze ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

### 5.2 *Haalbaarheid plan*

Het plan voorziet in de sloop en herbouw van een woning en een aantal (bij)gebouwen. De gronden zijn reeds in eigendom van de aanvrager. Er is geen reden om aan te nemen dat de aanvrager niet voldoende financiële middelen heeft om het plan te realiseren.

## **6 Inspraak en overleg**

### **6.1 Wettelijk vooroverleg**

Het voorliggende projectafwijkingsbesluit is niet, zoals gebruikelijk, verzonden naar alle overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro). Dit heeft te maken met de geringe impact die het plan heeft. Het gaat namelijk om de sloop en herbouw van een woning en een aantal (bij)gebouwen op min of meer dezelfde locatie.

### **6.2 Zienswijzen**

Het ontwerp-projectafwijkingsbesluit 'Koperensteeg 1, Wekerom' is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

## 7 Bijlagen

1. Bestaande situatie en te slopen bebouwing (kenmerk: 18-155\_2020-06-19\_Koperensteeg 1 Wekerom-SO-01 bestaand)
2. Nieuwe situatie en inrichtingsplan (kenmerk: 18-155\_2020-06-19\_Koperensteeg 1 Wekerom-SO-02 nieuw-)
3. Quick scan flora en fauna Koperensteeg 1 Wekerom, kenmerk BE/2019/635/r, d.d. 20-11-2019, opgesteld door Blom Ecologie B.V.
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, projectnr. 200132/dh/sh, d.d. 20-03-2020.