

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2019W2724

Planbeschrijving

De woning aan de Veldhuizerweg 4 in Lunteren is zonder voorafgaande vergunning uitgebreid en gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. Ook is er een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen dan toegestaan aanwezig. Mede vanwege de hiervoor lopende handhavingprocedure heeft men met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene landelijke afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de gesplitste woning bestemd wordt als woongebouw en de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen wordt uitgebreid tot 200 m².

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 13 maart 2019 februari 2019 een brief ontvangen (kenmerk 788565) waarin ook de randvoorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging zijn geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden meerdere verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op het legaliseren van het woongebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en overkappingen.

Met onderstaande ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn. Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Hierbij wordt de aanduiding 'woongebouw' aan de verbeelding toegevoegd en zal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt worden.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2020) worden aangepast. Dit levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De beoogde planwijziging voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het daarbij behorende beleid.

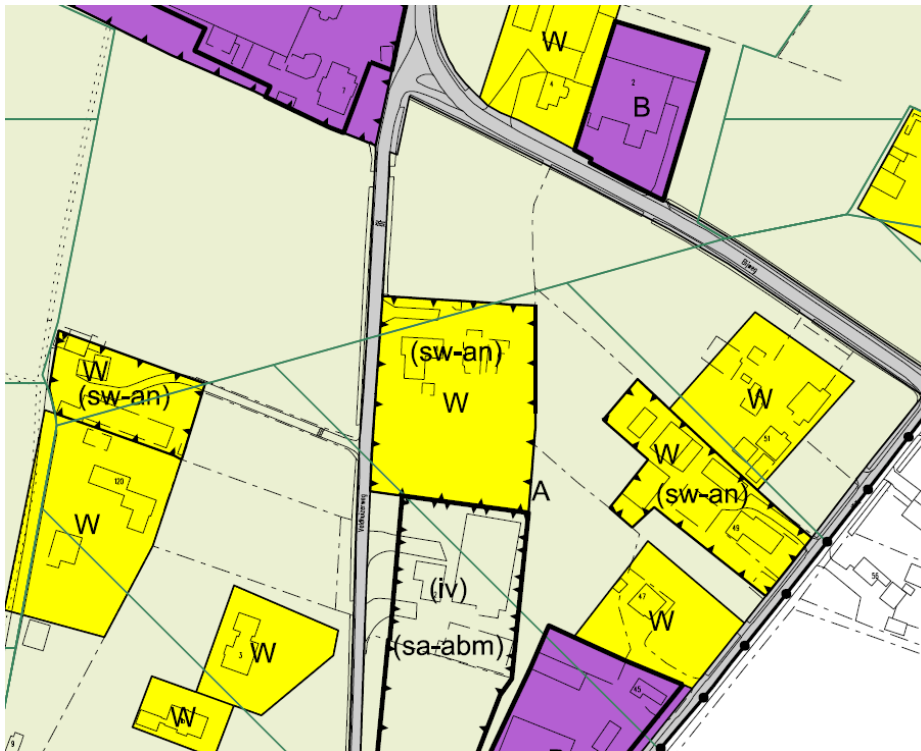
Huidige situatie

Het perceel Veldhuizerweg 4 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Bijweg, circa 2 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummers 2414 en 2172.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

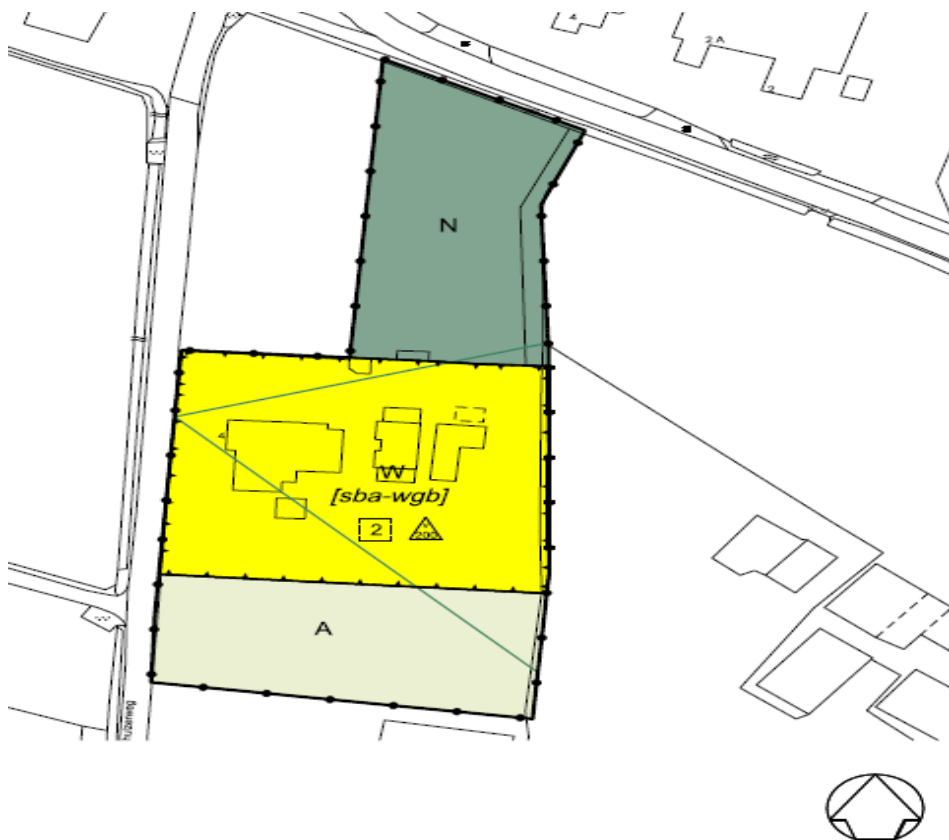
In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit'. Het perceel ligt in het extensiveringsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft het legaliseren van een woongebouw met twee wooneenheden. Daarnaast wordt het mogelijk om bij dit woongebouw 200 m² aan bijgebouwen te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' gewijzigd in een reguliere woonbestemming met een specifieke aanduiding voor een 'Woongebouw'. Daarbij wordt het bouwvlak verkleind, worden compenserende sloopmeters ingezet en wordt een stuk natuur aangelegd.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Na de aanpassing van het bestemmingsplan is er op deze locatie één woongebouw met maximaal 2 wooneenheden toegestaan met een inhoud van 660 m³ (de huidige woning heeft een grotere inhoud omdat deze reeds vergunningvrij uitgebouwd is). Daarbij is er - binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Onderbouwing

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

Beleid

Woning

In het Programma Buitengebied is een legalisatiemogelijkheid beschreven voor woningen die zonder vergunning zijn gesplitst in twee wooneenheden, al dan niet met uitbreiding van de woonruimte. Deze mogelijkheid is gebaseerd op de Regiovisie van de regio FoodValley (Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel). Deze regeling geldt alleen voor woningen die vóór 4 oktober 2012 (vaststelling bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012' zijn gesplitst.

De betreffende woning is uitgebreid met diverse aan- en uitbouwen die volgens de destijds geldende regels 'vergunningvrij' waren. Hoewel de woning daardoor groter werd dan vergund en ook een grotere inhoud heeft dan volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is is dit in dit geval dus gewoon toegestaan. Hiervoor hoeft het bestemmingsplan dus niet aangepast te worden; de maximale inhoudsmaat voor deze woning blijft dus 660 m³.

Omdat de woning reeds vóór 4 oktober 2012 in twee wooneenheden is gesplitst kan gebruik gemaakt worden van de eenmalige legaliseringsmogelijkheid uit het Programma Buitengebied. Conform het Regiobeleid zijn 300 m² aan compenserende sloopmeters vereist om de splitsing te legaliseren. Deze meters zijn afkomstig van het perceel Meikade 6 in Ede. Voor deze locatie is het bestemmingsplan al eerder aangepast, waardoor gewaarborgd is dat deze meters ook in de toekomst niet meer herbouwd kunnen worden.

Oppervlakte bijgebouwen

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

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

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

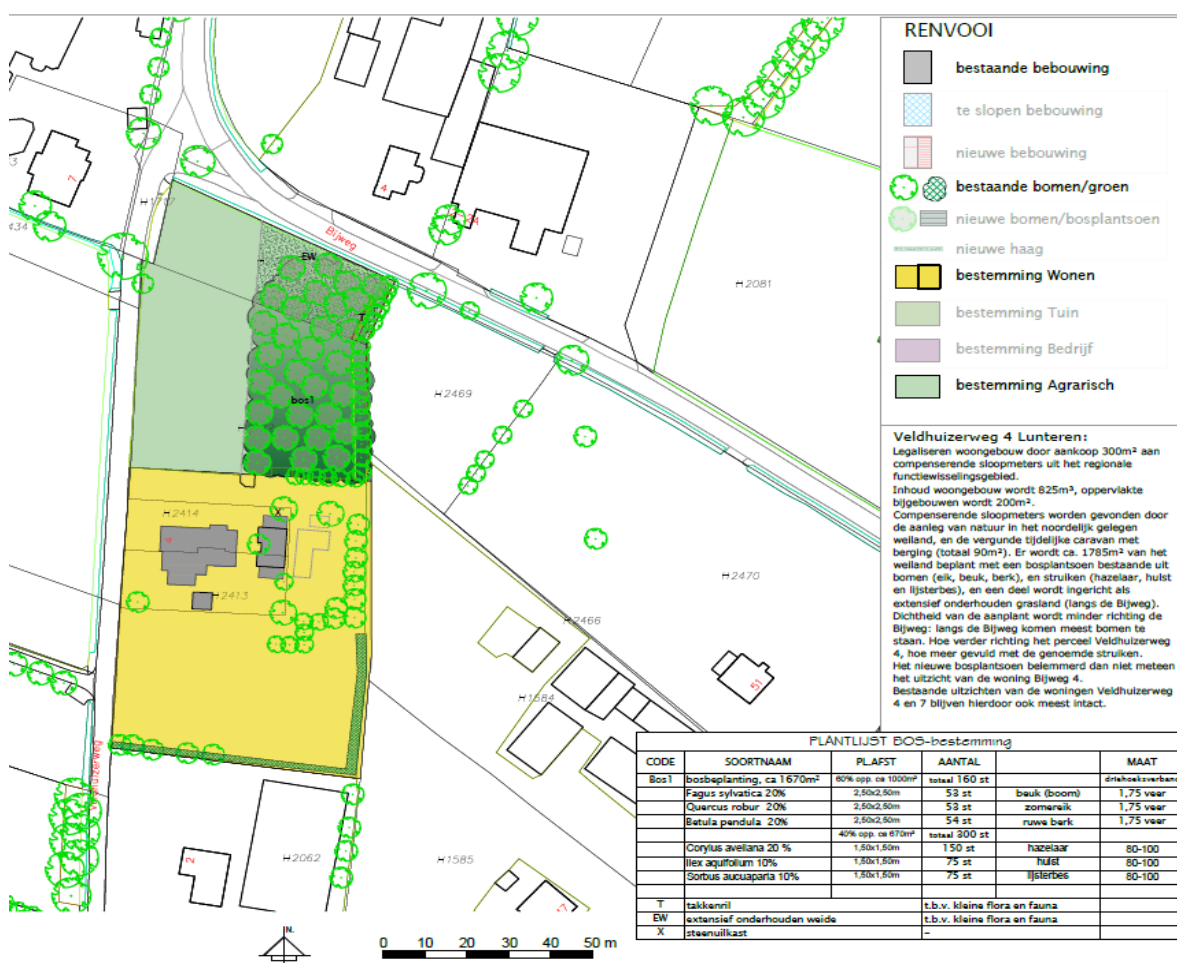
- de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
- de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m f;
- voor elke extra vierkantenmeter dient twee maal zoveel te worden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

Het voorliggende verzoek voldoet voor de belangrijkste punten aan de bovenstaande uitgangspunten. Zo krijgt het perceel na de wijziging van het bestemmingsplan een gewone reguliere woonbestemming zonder de in het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied 2012, Ede' in artikel 15.1 sub b t/m f benoemde nadere aanduidingen. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Er worden in dit geval echter geen sloopmeters ingezet. In plaats hiervan wordt er een stuk agrarisch gebied ten noorden van het perceel omgevormd naar natuur. Een oppervlakte van circa 1785 m² wordt voorzien van een bosplantsoen bestaande uit bomen (eik, beuk, berk), en struiken (hazelaar, hult en lijsterbes), en een deel wordt ingericht als extensief onderhouden grasland (langs de Bijweg). Dichtheid van de aanplant wordt minder richting de Bijweg: langs de Bijweg komen meest bomen te staan. Hoe verder richting het perceel Veldhuizerweg 4, hoe meer gevuld met de genoemde struiken.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2016. Het perceel is reeds goed ingepast. Instandhouding van inheemse beplanting en de aanleg van een ecologische weide draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Veldhuizerweg 4 in Lunteren

Voor het legaliseren van de uitbreiding van het woongebouw en de aanwezige bijgebouwen is een omgevingsvergunning nodig. Aan deze vergunning worden de noodzakelijke voorschriften verbonden voor de uitvoering van het inrichtingsplan en de duurzame instandhouding ervan.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan voor het perceel aan de Veldhuizerweg 4 in Lunteren een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het betreft het legaliseren van een woongebouw met twee wooneenheden. Daarnaast wordt het mogelijk om daarbij 200 m² aan bijgebouwen te hebben.

Om dit mogelijk te maken wordt de bestemming 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)' omgevormd naar een reguliere woonbestemming met de aanduiding 'Woongebouw'. Na deze planwijziging is een woongebouw toegestaan van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

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

Geur veehouderijen

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

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

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, of afstanden verkleind. De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. De bestaande woning is (vergunningsvrij uitgebouwd) wordt nu bestemd als een woongebouw en is gelegen op een afstand van 50 meter van het agrarisch bedrijf aan de Veldhuizerweg 2 in Lunteren. Deze bestaande afstand wordt niet verkleind.

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. De bestaande woning wordt planologisch opgesplitst in een woongebouw. De achtergrondbelasting op het perceel Veldhuizerweg 4 in Lunteren wijzigt niet door deze aanpassing van het bestemmingsplan en is acceptabel voor het buitengebied.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor in de directe omgeving van de Veldhuizerweg 4 in Lunteren gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die voor zo ver van toepassing al worden beperkt door de bestaande bestemming van Veldhuizerweg 4 in Lunteren.

Conclusie

Aan de Veldhuizerweg 4 in Lunteren is het mogelijk de huidige bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de specifieke bouwaanduiding van 'woongebouw'.

Bodem

Er is geen bodemonderzoek van de locatie bekend. De locatie is niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Er vindt geen nieuwbouw of grondverzet plaats. Voor de bestemmingswijziging is de bodemkwaliteit daarom niet relevant en vormt dus geen belemmering.

Geluid (*Wet geluidhinder, verkeerslawaaï*)

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

Bij een uitbreiding van het aantal wooneenheden van 1 naar 2 is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

De Veldhuizerweg is een erftoegangsweg met een zandondergrond die niet verhard gaat worden. Bij een uitbreiding of functieverandering zal rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Het betreft een legalisering van een bestaande situatie met een geringe toename aan bijgebouwen. Dit zal naar verwachting een geringe toename van verkeersbewegingen geven.

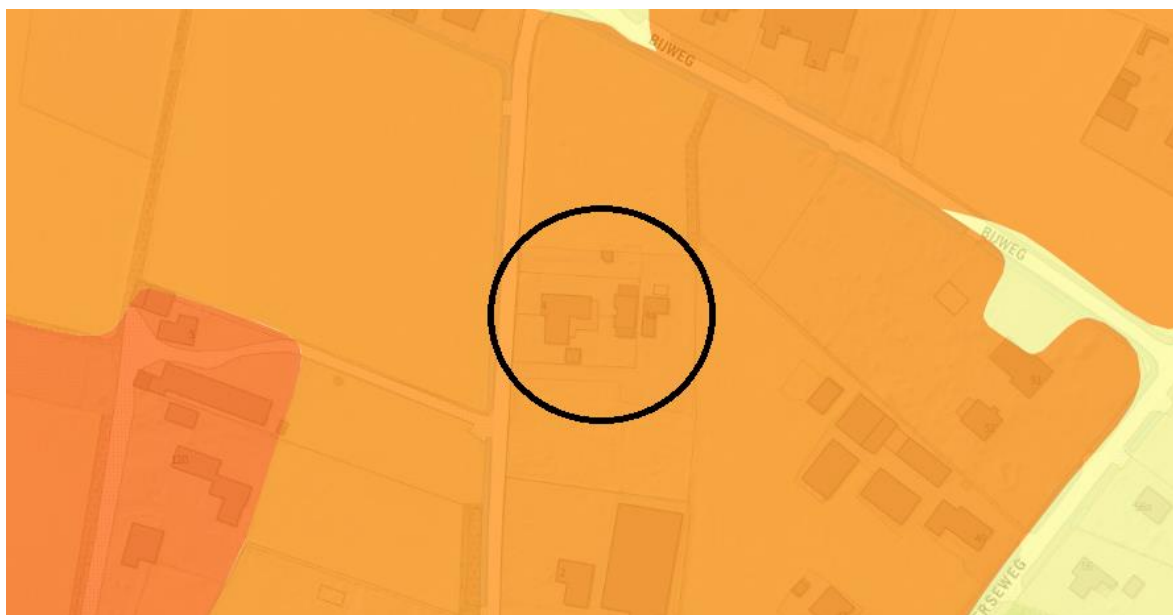
Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen tegen dit plan.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie¹. De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Figuur: Uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met het plangebied in de zwarte cirkel

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

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

Conclusie

Gelet op de archeologische verwachting is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Echter, de omvang van de mogelijk te maken nieuwe verstoringen, maximaal 200 m² voor bijgebouwen, is zeer beperkt. Hierdoor wordt de trefkans op archeologische resten in het plangebied klein. Realisatie van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorie

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. Dit is 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. Deze kaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

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



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied maakt onderdeel uit van de buurt Meulunteren. Deze nederzetting bestond in het verleden uit een concentratie boerderijen aan de flank van de stuwwal. De naam Meulunteren is afgeleid van Morlelunteren, hetgeen verwijst naar 'Lunteren bij de molen', ter onderscheid van 'Lunteren bij de kapel' (Cappellen Lunteren), het huidige dorp Lunteren.

Ten zuiden van het plangebied komen de Veldhuizerweg en Meulunterseweg vorksgewijs samen. Uit onderstaand fragment van het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 blijkt dat het beloop van deze wegen samenhangt met de aanwezigheid een voormalige schaapsdrift, die vroeger aan de noordoostzijde van het buurtschap lag. Ook aan de zuidoostzijde van het buurtschap liep een trachtvormige uitstulping van de heidevelden richting de concentratie boerderijen. Uit deze kaart blijkt dat de oostelijke perceelgrens van het plangebied samenvalt met een oude weg die behoorde tot de schaapsdrift. Ook de Veldhuizerweg was destijds al aanwezig als landschappelijke structuur (kavelgrens en/of veldpad).



projectie van het kadastraal minuutplan 1811-1832 op een actuele luchtfoto – het plangebied is rood omcirkeld (bron: www.hisgis.nl). Op de plek van de schaapsdriften is een paarse pijl opgenomen.

Op de topografische kaart uit 1897 is voor het eerst bebouwing weergegeven op de plek van het huidige plangebied. Destijds lag dit agrarisch erf ingeklemd tussen een bosperceel aan de oostzijde en een klein perceel heide aan de westzijde. In 1928 werd een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woonhuis en schuur op het adres Veldhuizerweg 4. Begin jaren zeventig is de woning ingrijpend verbouwd. Ook zijn nadien bijgebouwen op het erf toegevoegd. In de jaren twintig van de vorige eeuw kwam lintbebouwing tot stand langs de Meulunterseweg en Veldhuizerweg.

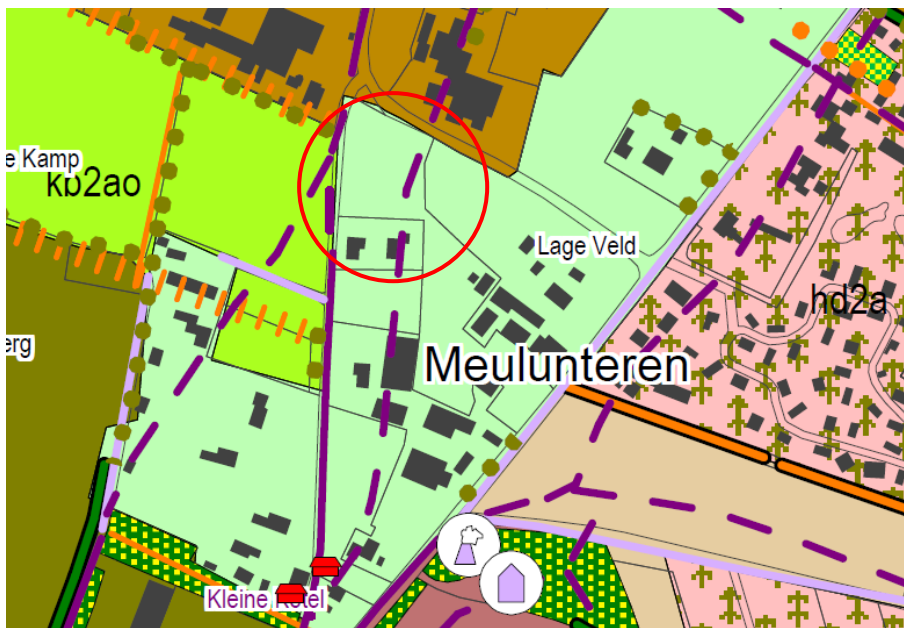
Cultuurhistorische waarden

Cultuurlandschap

Uit de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede blijkt dat het plangebied ligt in een jonge vochtige heideontginning (Hn1). De gronden van dit landschapstype bestonden in 1850 nog uit heide. De landschappelijke structuur van deze jonge landbouwontginningen is veelal regelmatig en rationeel.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Veldhuizerweg (paarse lijn) en de perceelgrens aan de oostzijde van het plangebied. Deze perceelsgrens is afgeleid van een oude landweg die begin negentiende eeuw ongeveer op deze plek liep en die onderdeel uitmaakte van de schaapsdift aan de noordoostzijde van het buurtschap Meulunteren (paarse streepjeslijn).



fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' 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.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden daar waar mogelijk en nodig behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van het planvoornemen wordt geconstateerd dat (de legalisatie van) de splitsing van de woning geen effect heeft op de aanwezige historisch-ruimtelijke structuren in en nabij het plangebied.

De historische kavelgrens aan de oostzijde van het plangebied - die is afgeleid van een oude landweg - blijft behouden en als ruimtelijke structuur herkenbaar. Gelet op de ontwikkelingsgeschiedenis van de plek en het landschapstype heeft het aanplanten van een bosperceel ten noorden van de woning vanuit cultuurhistorisch perspectief niet de voorkeur, echter vanwege de geringe omvang bestaat er geen bezwaar tegen deze toevoeging. Geconcludeerd wordt dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar bestaat tegen het plan.

Ecologie

Vanuit de wet Natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Met de aanplant van een bosplantsoen wordt voldoende bijgedragen aan de versterking van de biodiversiteit.

Water

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

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



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

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

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

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.