

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2020W1946 Barneveldseweg 11, Otterlo

Aanleiding

Het perceel Barneveldseweg 11 te Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2361 en 2362.

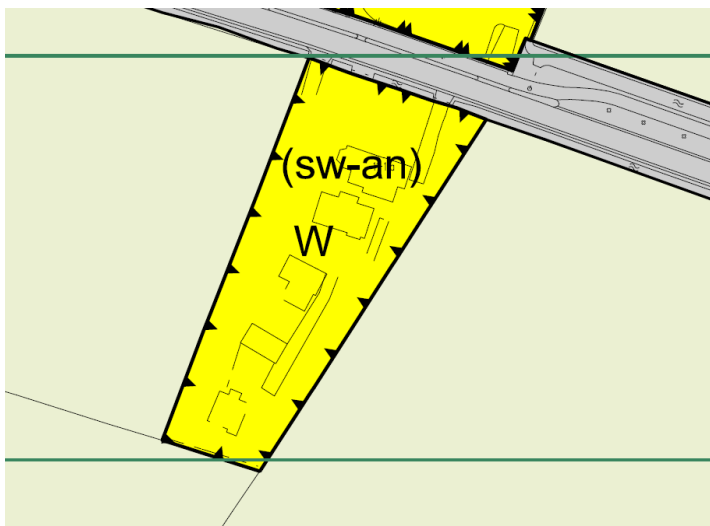


luchtfoto perceel (1:5000)

De aanvrager wil graag een nieuwe schuur bouwen. In deze schuur wil de aanvrager graag een kantoorruimte voor een beroep aan huis realiseren. Daarnaast moet hetzelfde gebouw ook ruimte bieden aan een Bed & Breakfast. De schuur krijgt een oppervlakte van 129 m². Daarnaast blijven er op het perceel twee bestaande schuren staan. Deze schuren hebben bij elkaar een oppervlakte van 70 m². In het totaal komt er op het perceel dus 200 m² aan bijgebouwen te staan.

Geldend bestemmingsplan

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



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Het is op basis van deze bestemming niet toegestaan een ander beroep of bedrijf aan huis te hebben dat niet agrarisch is. Daarbij kunnen bouwwerken meer dan de 75 m2 enkel gebouwd worden voor de agrarische doeleinden. Hieraan voldoet dit plan niet. De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt 200 m2 en wordt niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Ook kan op basis van het huidige bestemmingsplan geen bed & breakfast in een bijgebouw worden gerealiseerd.

Planbeschrijving

Door de bestemming van het perceel te veranderen kan medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling. Hiervoor wordt de bestemming van het perceel veranderd van de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit', naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt een aanduiding op het perceel opgenomen dat 200 m2 aan bijgebouwen is toegestaan. Tevens wordt het woonvlak zodanig aangepast dat het nieuwe bijgebouw op een goede manier bereikbaar is.

Middels deze afwijkingsprocedure wordt tevens meegewerkt aan de gewenste vestiging van het bed & breakfast op deze locatie.

Projectafwijkingsbesluit

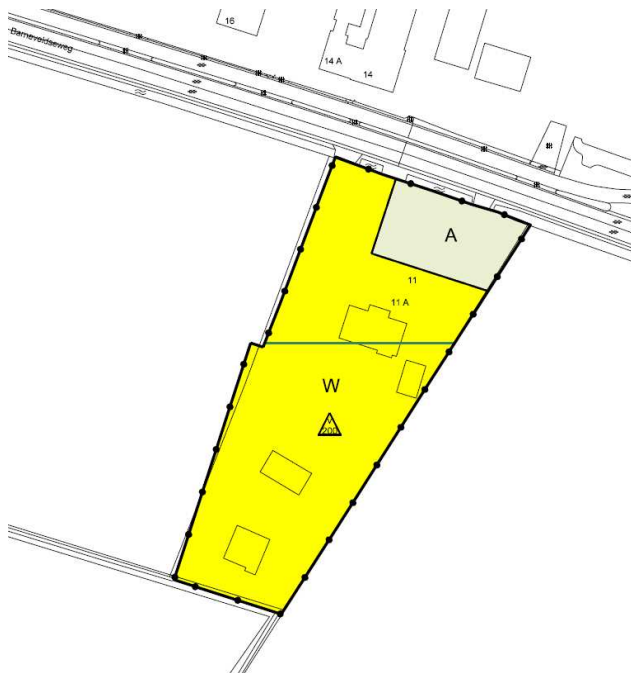
Zowel het geldende bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 onder a1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 onder a2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort relatief kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 a3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen en gebruiken van het gevraagde nieuwe bijgebouw met bed & breakfast).

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

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zal de vorm van het bouwvlak zodanig worden gewijzigd dat alle verharding binnen het bouwvlak wordt gebracht. Tevens wordt de mogelijkheid gecreëerd om 200 m2 aan bijgebouwen op het perceel te kunnen hebben.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. Hierbij zal de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' worden omgevormd naar Wonen met een aanduiding dat 200 m2 aan bijgebouwen is toegestaan.



Fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Provinciaal beleid

In het provinciale beleid zijn geen beperkende regels opgenomen waaraan dit plan getoetst moet worden. Het provinciale beleid gaat hier enkel in op glastuinbouw en het plussenbeleid behorende bij uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak. Het voorliggende verzoek voorziet in geen van beide.

Gemeentelijk Beleid

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' zit in artikel 15.8.3 de volgende wijzigingsbevoegdheid:

Vergroten oppervlak bijgebouw

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

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

Ad a.: De oppervlakte van de bijgebouwen wordt maximaal 200 m². 70 m² aan bestaande bebouwing en 130 m² aan nieuwbouw.

Ad b: De functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' wordt bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan van dit perceel afgehaald. De eigenaar is hiervan op de hoogte en stemt hiermee in.

Ad c: Er worden twee bestaande gebouwen gesloopt (situatietekening A en B). Beide gebouwen voldoen aan de eisen van bestaande legale bebouwing (op basis van overgangsrecht). De oppervlakte van deze schuren bij elkaar is 103,5 m². Hierdoor wordt voldaan aan deze eis.

Ad d: In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarden opgenomen dat de gebouwen A en B gesloopt moeten worden.

Ad e: Dit is verderop te lezen in deze onderbouwing. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

Ad f: Uit de verdere onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van enen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen

Vormwijziging woonvlak

Naast de verruiming van de oppervlakte bijgebouwen wordt ook de vorm van het woonvlak gewijzigd. In artikel 15.8.2 van het geldende bestemmingsplan is hiervoor ook een wijzigingsbevoegheid opgenomen

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

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

Ad a: De oppervlakte wordt niet vergroot.

Ad b: De wijziging is noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid van dit nieuwe bijgebouw.

Ad c: Dit is verderop te lezen in deze onderbouwing. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

Ad d: Uit de verdere onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van enen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen

Bed & breakfast

In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020', is een regeling opgenomen voor het realiseren van een bed & breakfast in een losstaand bijgebouw. Er moet daarbij voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. een Bed & Breakfast met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 50 m² kan binnen de woning worden toegestaan en/of in een legaal aanwezig bijgebouw, waarbij de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m² met maximaal 4 slaappleatsen;*
- b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder voorwaarde van een bedrijfsmatige exploitatie, een inschrijving bij de Kamer van Koophandel en het bijhouden van een nachtregister;*
- c. slaapruintes en hal (vluchtroute) moeten zijn voorzien van een werkende rookmelder (NEN 2555), daarnaast wordt een koolmonoxidemelder (NEN-EN 50291) aangeraden*
- d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;*
- e. het verblijf binnen een Bed & Breakfast is beperkt tot een aaneengesloten periode van maximaal 2 weken;*

- f. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- g. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer (via bestaande uitweg) en het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

Ad a. De gevraagde Bed & Breakfast voldoet aan de gestelde eisen. Er zijn twee bedden en de oppervlakte is niet meer dan 75 m². De bebouwing wordt met vergunning gerealiseerd en is daarmee legaal.

Ad b. Dit wordt als voorwaarden aan de vergunning gekoppeld.

Ad c. uit de tekening blijkt dat ook hieraan voldaan wordt

Ad d. in deze onderbouwing wordt op verschillende plekken ingegaan op de milieuhygiënische aspecten. Hieruit blijkt dat het voorliggen de verzoek voldoet aan deze eis.

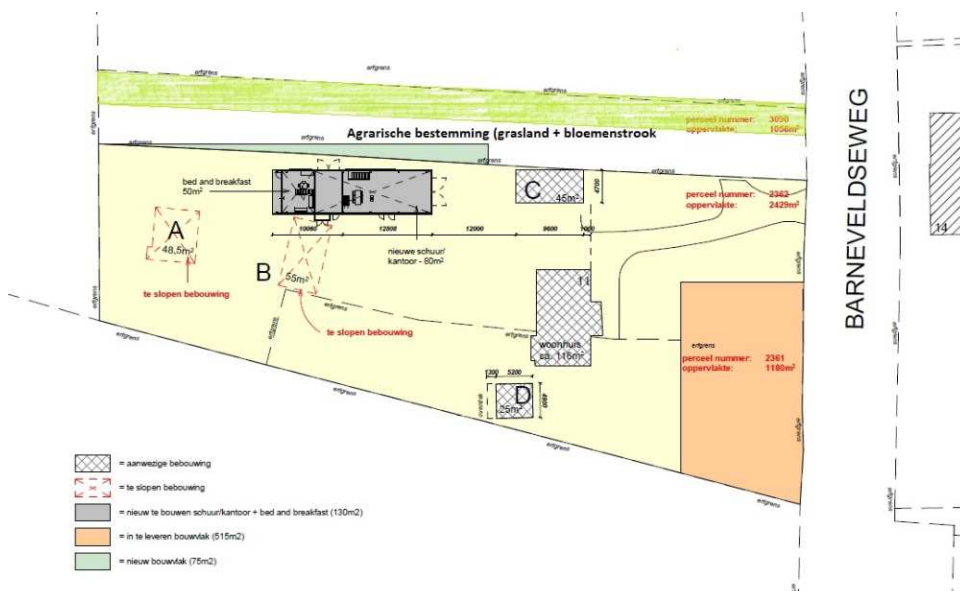
Ad e. Dit wordt als voorwaarden aan de vergunning gekoppeld.

Ad f. Gezien de ligging van het perceel en hetgeen beschreven onder d kan geconcludeerd worden dat het plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ad g. In deze onderbouwing is beschreven dat er geen verkeersproblemen te verwachten zijn door deze ontwikkeling.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het weer terug verplaatsen van de inrit naar een plek binnen het bouwvlak, en het gebied buiten het bouwvlak volledig groen te maken bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Milieu

Er wordt een bijgebouw aangevraagd met een oppervlak van 130 m² dat zal worden gebruikt als B&B en als kantoor. Een beperkt deel (23 m²) zal gebruikt worden als stalling voor een tractor.

Een B&B en kantoor zijn geurgevoelige functies. Met het toestaan van deze functies kunnen omliggende (agrarische) bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering, inclusief de

ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Ook kan er sprake zijn van een zodanig hoge geurbelasting dat geen sprake meer is van een voldoende goed verblijfsklimaat. Aan deze beide aspecten is de aanvraag getoetst.

In de directe omgeving liggen 2 percelen met een bestemming Wonen met agrarische nevenfunctie: Barneveldseweg 13 en 14/14A. Er moet een minimale afstand zijn van 50 meter tussen het nieuwe bijgebouw en tot de rand van het bouwperceel op deze adressen. Ten opzichte van beide percelen wordt deze afstand gehaald.

Verder is de afstand tot de omliggende veehouderijen zo ruim dat er geen hoge geurbelasting van het nieuwe bijgebouw is te verwachten. Een goed verblijfsklimaat is daarmee voldoende gegarandeerd.

Bodem

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

Beoordeling plansituatie

Deze wijziging betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming omdat al eerder een woonbestemming is toegekend. Er is geen bodemonderzoek van deze locatie bekend. Op basis van het voormalige en huidige gebruik zijn er geen specifieke aanwijzingen dat bodemverontreinigingen kunnen zijn ontstaan, die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Voor de nieuwbouw van een bijgebouw en de wijziging van het bestemmingplan wordt daarom vrijstelling voor bodemonderzoek verleend.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaai)

Wettelijk kader

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 gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2020W1946, Barneveldseweg 11, Otterlo

- 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.

Beschouwing plangebied

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

Wettelijk kader

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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, 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 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.

Beschouwing plangebied

Er 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

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

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

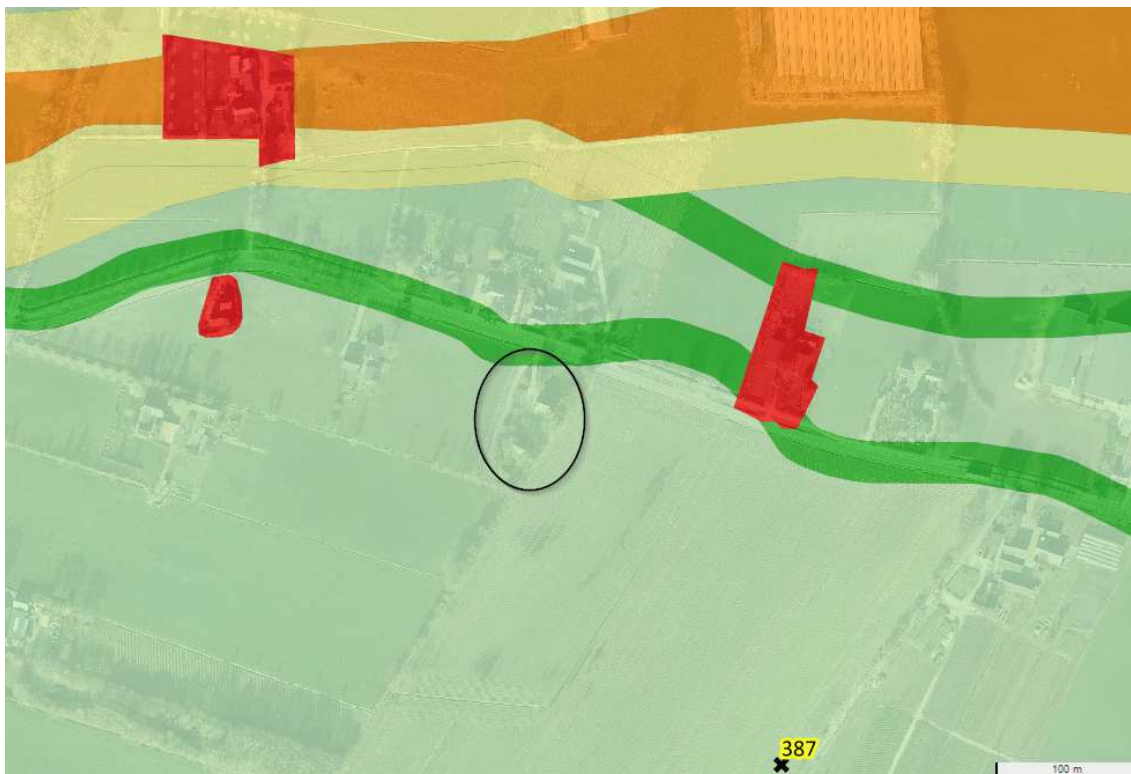
Het voorliggende verzoek, voorziet in een beperkt extra verkeersaantrekkende werking door de bed & breakfast. Gezien de ruimte op het perceel, is het geen probleem het parkeren hiervoor op eigen terrein te regelen.

Archeologie

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 het voorgaande bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

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



Figuur: het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

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

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

Cultuurhistorie

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 4

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



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 is gelegen aan de westzijde van de dorpskern van Otterlo en maakt onderdeel uit van een jonge vochtige heideontginning. Tot het begin van de negentiende eeuw waren de gronden in gebruik als heide. In de loop van de negentiende eeuw werd het gebied ten noordoosten van de Barneveldseweg ontgonnen. De strookvormige, enigszins onregelmatige percelen graslanden werden van elkaar gescheiden door rechte sloten met begeleidende beplantingsstructuren. Omstreeks 1960 werd het woonhuis Barneveldseweg 11 gebouwd.



Fragment Chromotopografische kaart 1872 / 1910 -1965 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Barneveldseweg, aangelegd na 1832.



Kavelgrens	
	Orientatie en Ligging komen overeen
	Orientatie komt overeen, Ligging niet
Wegen	
	weg, voor 1832
	weg, voor 1832, verdwenen
	weg, tussen 1832 en 1930
	voetpad
	karrenspoor

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

Historisch groen

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied x 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 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat ontwikkelingen een kans bieden om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Het planvoornemen heeft geen effect voor de historische weg in de omgeving van het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Stikstof

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Situatie plangebied

Het betreft een woning aan de Barneveldseweg 11 te Otterlo en met achter op het terrein een schuur en een tweede woning. De woning wordt (tijdelijk) verhuurd aan derden. Het plan is de schuur en de woning op het achterterrein te slopen en een nieuwe schuur en een B&B te realiseren. Ook wordt een deel van het bouwvlak omgezet. De natuurtoets moet duidelijk maken of er door de sloop en de bouw beschermde soorten of verblijfplaatsen verdwijnen.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In de schuur en ter plaatse van de geplande nieuwbouw van de B&B zijn met zekerheid geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen en potentiële toegangen voor kleine marter, vleermuis en steenuil. Deze zijn niet gevonden en met zekerheid uit te sluiten. Voor wat betreft de woning zijn met zekerheid huismusnesten aangetroffen en kunnen verblijfplaatsen van vleermuis niet op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom nader onderzoek nodig om het aantal huismusnesten vast te stellen en om te bepalen of de woning in gebruik is door vleermuis. In ieder geval is voor de sloop van de woning een ontheffing Wnb soorten nodig voor de huismus. Het is niet onmogelijk dat diverse andere soorten vogels broeden in of direct rond het plangebied. Daarom bij voorkeur de sloop, het bouwrijp maken en de bouw uitvoeren buiten het broedseizoen.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. De sloop van de schuur, het bouwrijp maken van het terrein en realisatie van de B&B kan in principe doorgaan, zonder negatieve effecten op de nestplaatsen van de huismussen of eventuele vleermuisverblijfplaatsen in de woning. De woning ligt daarvoor ver genoeg naar achteren. Het nadere onderzoek en de aanvraag ontheffing voor de woning kan daarom separaat aan de planprocedure plaatsvinden.

Er is hiervoor inmiddels bij de provincie een ontheffing van de Natuurbeschermingswet aangevraagd. De ontwikkeling kan alleen plaatsvinden als de ontheffing verleend is en men zich aan de voorwaarden uit de ontheffing houdt.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied ligt in het buitengebied van Otterlo op ca. 1.1km van Natura2000 gebied Veluwe. Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten. De B&B wordt gasloos uitgevoerd en genereert ca. 8 mvt/etmaal op basis van de CROW publicatie 317 (hotel, 5 kamers). De bestaande gasverwarming van de woning vervalt. In de aanlegfase gaat het om transportbewegingen en inzet van materieel. Op basis van een inschatting van de inzet van materieel en transport is een berekening gemaakt met Aerius 2020. In zowel de gebruiks- als de aanlegfase is een depositie hoger dan 0.00 mol/ha/jr uit te sluiten. Hiermee is geen vergunning Wet natuurbescherming voor gebieden nodig.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen structuren gekapt die onder het onderdeel houtopstanden valt. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN, verdere toetsing aan het toetsingskader van het GNN is niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

Er is een natuurinclusief plan opgesteld waarbij in noordzijde van het plangebied een kruidenrijke akkerrand zal worden gerealiseerd. Bestaande structuren blijven gehandhaafd.

Conclusie

De wet natuurbescherming en het programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

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

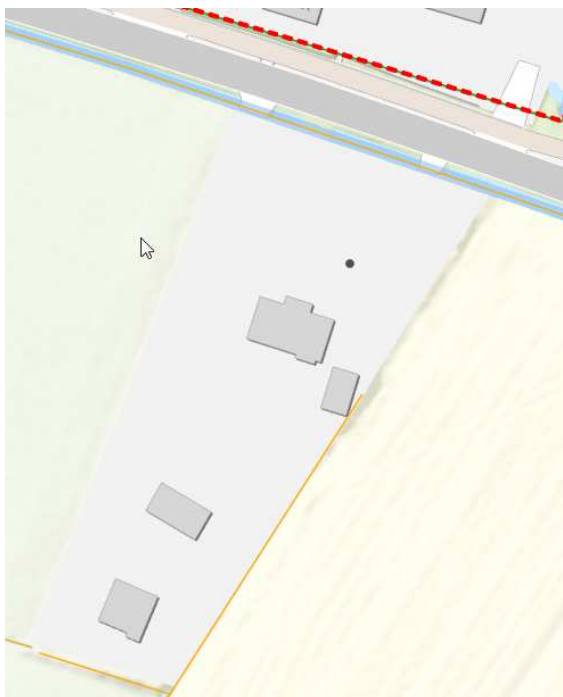
Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke 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 of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen C-watgangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watgangen 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. De watgangen vormen geen belemmering voor functieverandering en de bouw van een nieuwe schuur.



Figuur C-watgangen (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, mits dit vrijkomt. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watgangen. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan met circa 0,008 ha. 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.

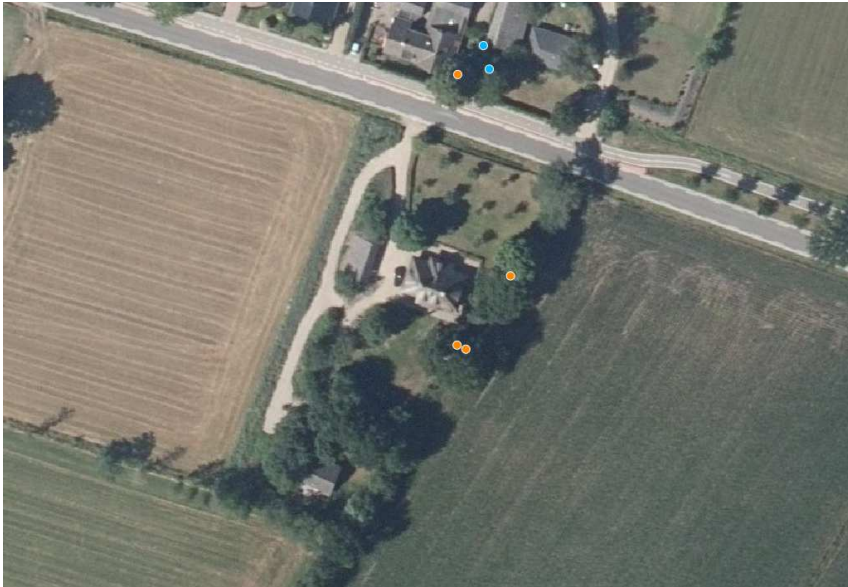
Groen

Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie ligt niet in de groenstructuur.

Monumentale en waardevolle bomen

Op de te ontwikkelen locatie staan meerdere monumentale bomen, hieronder aangegeven met een oranje stip.



Invasieve soorten

Voor zover bij ons bekend is er geen besmettingslocatie van de Japanse duizendknoop op de te ontwikkelen locatie.

Conclusie

Uitgangspunt is het behoud van de monumentale bomen. De bouwwerkzaamheden spelen zich af op een ander deel van het perceel daarom verwachten we dat er geen extra maatregelen nodig zijn voor deze bomen. Er gelden daarom geen randvoorwaarden vanuit groen.