

Toelichtingen bij de afzonderlijke percelen

Inhoud

1. Bennekom, Bosbeekweg 13	2
2. Bennekom, Dr. W. Dreeslaan 3.....	6
3. Ede, Lunterseweg 78-78a	14
4. Ede, Maanderdijk 6-8	16
5. Ede, Maanderdijk 16-16a	18
6. Ederveen, Brinklanderweg 5.....	20
7. Ederveen, Bruinehorst 47	28
8. Ederveen, Meikade 11	36
9. Ederveen, Nieuweweg 45	39
10. Harskamp, Kraatsweg 21a.....	42
11. Lunteren, Ganzenkampweg 7	50
12. Lunteren, Heuvelseweg 6	57
13. Lunteren, Immenweg 8	65
14. Lunteren, Lage Valkseweg 92/94.....	74
15. Lunteren, Lage Valkseweg 129.....	83
16. Lunteren, Morgenweg 4	85
17. Lunteren, Postweg 211	93
18. Lunteren, Vijfsprongweg 70	95
19. Otterlo, Barneveldseweg 13.....	97
20. Otterlo, Harskamperweg 66-66a.....	105
21. Wekerom, Hoge Valkseweg 4	107

1. Bennekom, Bosbeekweg 13

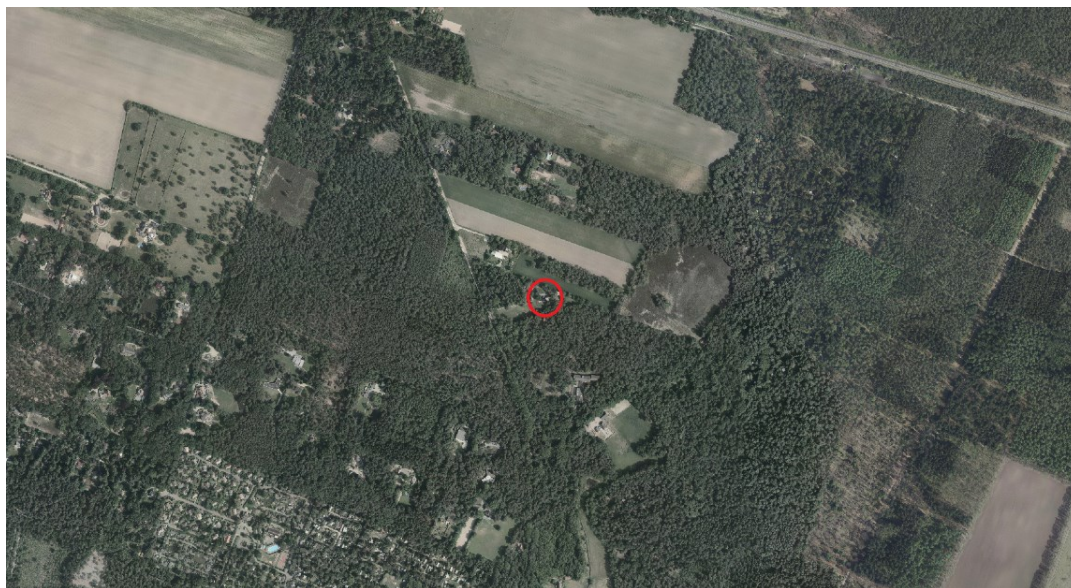
Onderbouwing bij de omgevingsvergunning die verleend is op 25-04-2018.

Aanleiding

Het perceel Bosbeekweg 13 in Bennekom heeft een woonbestemming. Er is een woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Men wil de woning vergroten en veranderen door de reeds bestaande bouw mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te benutten. De beoogde bouwlocatie ligt echter volledig buiten het huidige bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

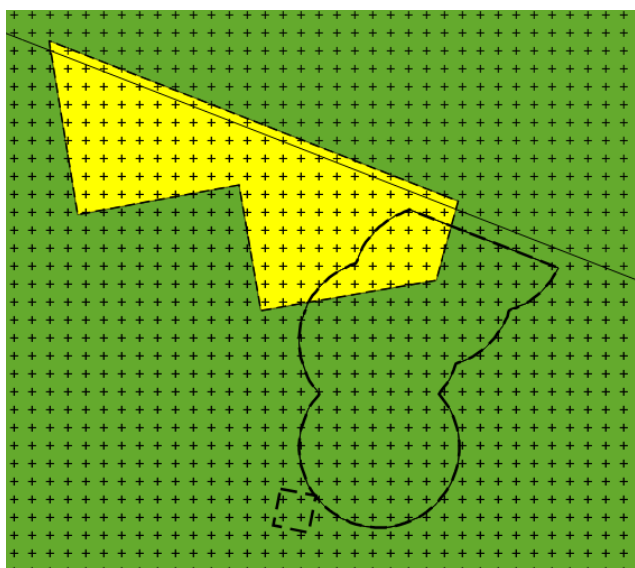
Achtergrond

Het perceel Bosbeekweg 13 te Bennekom ligt in het natuurgebied de Veluwe (deel van de gemeente Ede), nabij het kruispunt met het Moftbos bij recreatiepark 'de Dikkenberg' de kruising van de Kraatsweg en de Slagsteeg, circa 3 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van Bennekom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie D, nummer 939.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan "Natuurgebied Veluwe Ede 2013" is het perceel bestemd voor 'Wonen (villa)' en 'Bos', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde Ecologische Hoofdstructuur'. Voorts zijn er op deze locatie enkele grafheuvels aanwezig die beschermd zijn als Rijksmonument. Binnen deze bestemming (tevens bouwvlak) is een woning (villa) van 1100 m³ toegestaan met daarbij in totaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen. De bouwlocatie heeft op dit moment een bosbestemming. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn woning uitbreiden met een zijvleugel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bouwrechten die het huidige bestemmingsplan biedt. Er wordt vrijwel volledig buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Vanwege de reeds aanwezige bebouwing, tuin en beschermde grafheuvels zijn er echter weinig realistische alternatieve locaties voor deze uitbreiding. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 27 maart 2017 (kenmerk 61978) is aangegeven dat het wijzigen van de bestemming van het perceel past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

De vorm van het bouwvlak zal daarom worden aangepast. Daarbij zal ook een legaal aanwezig bijgebouw langs de achterste perceelgrens een bouwvlak krijgen dat via een 'aanpijling' met de hoofdbestemming wordt verbonden. Ook een andere omissie - een grafheuvel achter de woning die per abuis nog geen aparte aanduiding had - wordt met deze planwijziging hersteld.

Projectafwijkingsbesluit

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

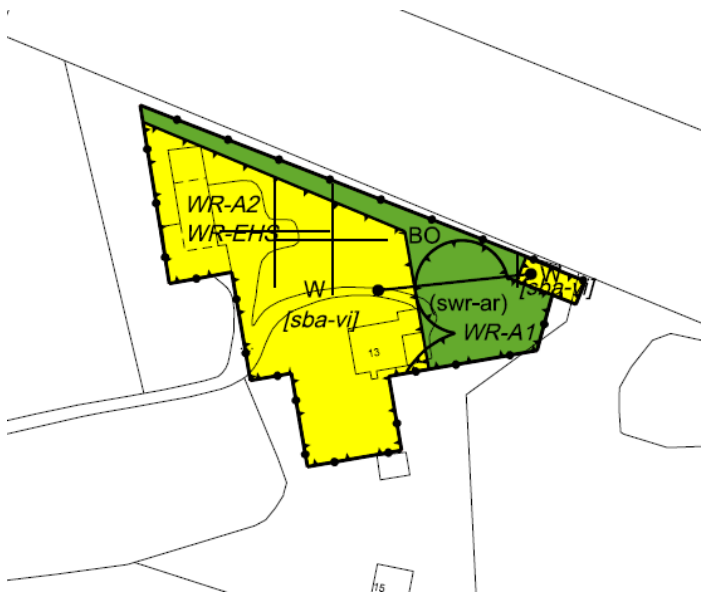
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen, op het aangepaste bouwvlak na, niet. Binnen het aangepaste bouwvlak blijft een woning (1100 m³) toegestaan met daarbij in totaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



Fragment van de verbeelding bij het beoogde bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, 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

In artikel 28.8.1 van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe Ede 2013' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

28.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

1. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
2. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe Ede 2013'.

Landschappelijke inpassing

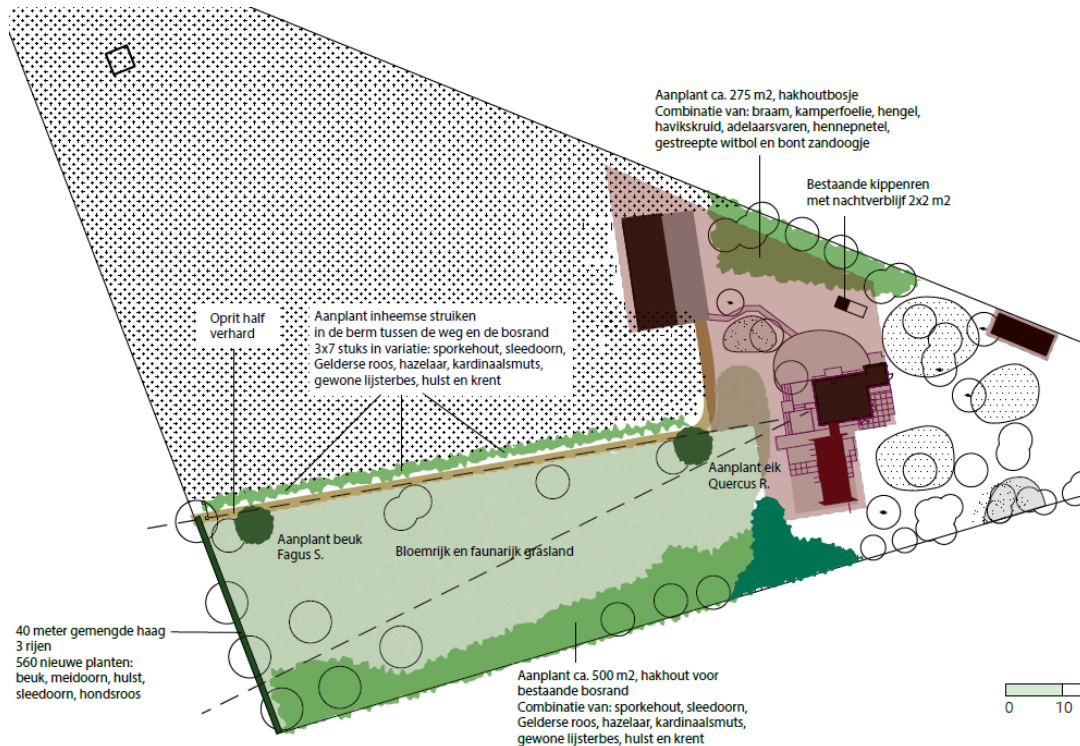
Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing en verharding op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Het bestaande perceel kent al een rijke, groene invulling met natuurlijke uitstraling. Het hele perceel is onderdeel van een groter natuurgebied, met hoge ecologische en landschappelijke waarden. De nieuwe vorm van het bouwvlak is noodzakelijk om een gewenste aanbouw te realiseren, en een recent deels buiten het bouwvlak aangelegd bijgebouw alsnog binnen het bouwvlak te krijgen.

Het beeldkwaliteitplan buitengebied vormt het toetsingskader voor dit plan. Deze geeft aan: 'In het bos gelegen erven dienen de uitstraling van het boslandschap zo min mogelijk aan te tasten. Een aaneengesloten dichte randbeplanting zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Bij erven in/aan open ruimten dient de ontwikkelingsrichting van de erven de openheid zo min mogelijk te verstoren. Het erf dient compact te blijven, zodat de bebouwing een minder dominante positie heeft in de open ruimte.'

Om tegemoet te kunnen komen aan de gewenste bouwplannen, zijn hoge eisen gesteld aan het landschappelijke inpassingsplan. Uitgangspunt is dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk in stand wordt gelaten. Daarnaast wordt de groene omlijsting van het perceel op een aantal plaatsen aangevuld, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met zowel de bestaande natuur- en landschapswaarden als de ecologische waarden van het gebied.

Het recent aangelegde en bemeste gazon aan de voorzijde van de woning wordt weer omgevormd naar een extensief beheerd schraal grasland. De bosrand aan de zuidzijde wordt versterkt. Waar mogelijk wordt de heesterlaag aan de noordzijde van de in halfverharding uitgevoerde inrit aangevuld met heestergroepen. Een brede gemengde haag aan de voorzijde van het perceel zorgt voor een binnen de natuurlijke omgeving passende begrenzing van het erf. Een nieuw hakhoutbosje aan de noordzijde van de woning zorgt voor aanvullende inpassing. Alle tuinachtige zaken en verhardingen vallen binnen het bouwvlak, buiten het bouwvlak wordt alleen inheems, in het boslandschap passend groen toegepast.

Aan de bij dit besluit behorende omgevingsvergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden.



inrichtingsplan Bosbeekweg 13 te Bennekom

2. Bennekom, Dr. W. Dreeslaan 3

Huidige situatie

Het perceel Dr. W. Dreeslaan 3 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Otterlo, Sectie E en perceelnummer 3173.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en 'agrarisch bedrijf groot'. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en Ecologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.

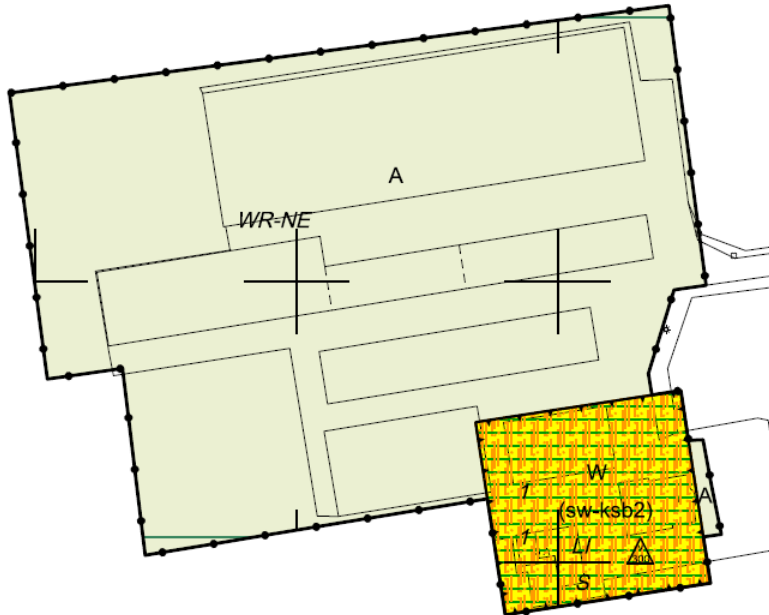


Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

-  **Agrarisch**
-  **specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot**
-  **intensieve veehouderij**
-  **reconstructiewetzone - verweingsgebied**

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de huidige schuren van 4225 m² verwijderd en wordt de agrarische nevenactiviteit gesaneerd. In de nieuwe situatie blijven er 300 m² aan bijgebouwen staan. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Wonen met agrarisch nevenactiviteit' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met 'kleinschalige bedrijvigheid'.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'

4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 3 met 300 m² aan bijgebouwen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

Sloopmeters

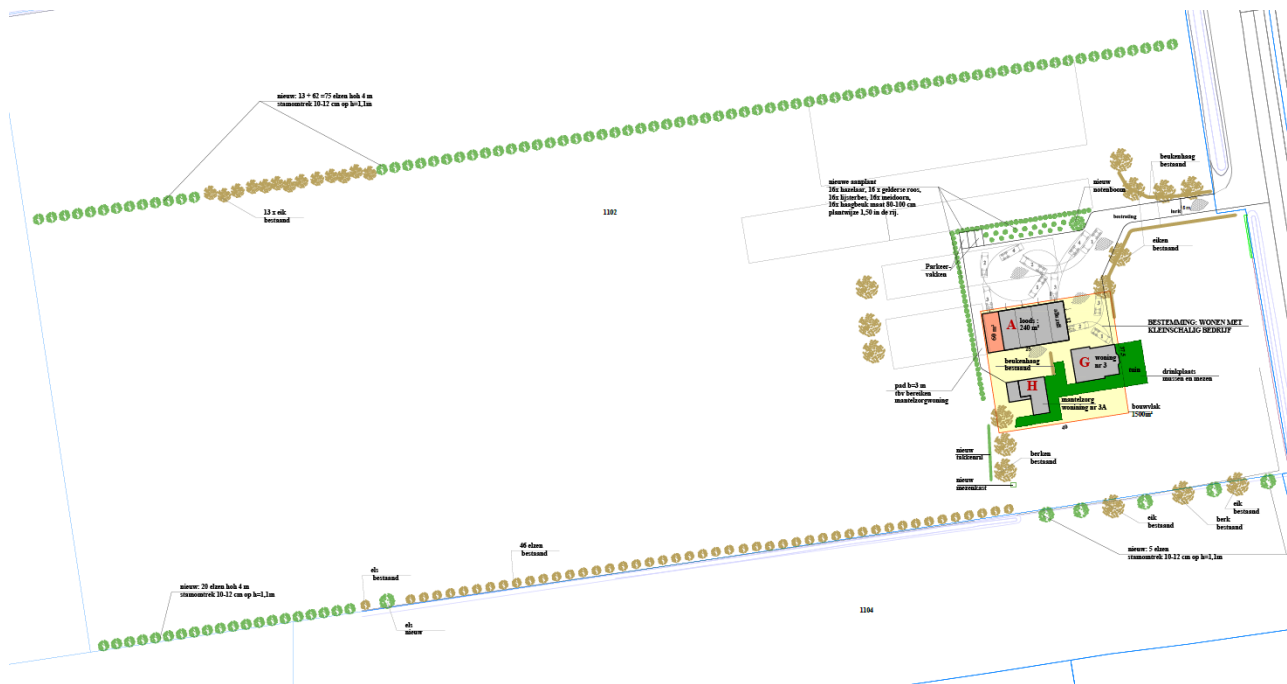
Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één bedrijfswoning en 4525 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' kan na de functieverandering tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden vergund. In de ProMo-regeling heeft iedereen, die kiest voor een functieverandering naar Wonen, recht op 200 m² aan bijgebouwen. In de sloopmeterberekening worden deze dan ook van het totaal in mindering gebracht.

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw A - 240 m ² - Gebouw B - 458 m ² - Gebouw C - 554 m ² - Gebouw D - 567 m ² - Gebouw E - 2096 m ² - Gebouw F - 610 m ²	4525 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen	200 m ² -
Afroming van 50% (boven 2000 m²)	1163 m ² -
Afroming van 25% (boven 1000 m²)	250 m ² -
Inzetbare sloopmeters	2912 m²

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalige bedrijvigheid met 300 m² aan bijgebouwen moeten 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. De overige (2912 - 50) 2862 m² aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het kampenlandschap. De inpassing van het erf bestaat uit de aanplant van een doorlopende bomenrij op de perceelgrens. Ook wordt verharding op het voorerf verwijderd. Met de aanplant van een vogelbosje wordt de nieuwe locatie van het bijgebouw op een passende wijze omkaderd. Met deze inpassing wordt de leesbaarheid van het landschap vergroot, door het terugbrengen van historische structuren. Het verbinden van doorlopende landschapsstructuren draagt bij aan de ecologische waarde en zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.



Landschappelijke inpassing

Bodem

Onder de Omgevingswet is het bij het wijzigingen van het Omgevingsplan waarbij de functie van de locatie veranderd, noodzakelijk te toetsen of de bodemkwaliteit een belemmering oplevert voor het nieuwe gebruik. Door middel van het uitvoeren van voorafgaand bodemonderzoek dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Voorafgaand bodemonderzoek is ook nodig wanneer er een bodemgevoelig gebouw wordt gebouwd op een bodemgevoelige locatie en/of voor werkzaamheden waarbij meer dan 25 m³ graafwerk plaatsvindt.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de omgevingsplanwijziging. Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 22e-26.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor deze planwijziging.

Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieuraapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. Daarvoor in de plaats komt er een woonfunctie met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De kleinschalige bedrijvigheid heeft betrekking dienstverlening ten behoeve van landbouw (zzp'er). De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid

voldoen aan geluidsruimte zone 1 voor een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 onder de oude systematiek van bedrijven en milieuzonering. Binnen zone 1 zijn geen gevoelige objecten gesitueerd. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt de woning die een functionele binding heeft met de kleinschalige bedrijvigheid. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op de woning.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeersaantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot het dichtstbij gelegen geluidgevoelige gebouw van ca. 200 meter niet tot hinder leiden. Werkzaamheden vinden hoofdzakelijk overdag plaats en worden op een andere locatie uitgevoerd. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking zeer beperkt van omvang zijn. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en worden de bijgebouwen specifiek bestemd als opslag en mogen de bedrijfsactiviteiten alleen binnen deze bestemming plaatsvinden.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorlawaaai)

Voor dit plan worden in principe geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. Op de locatie staat buiten het bouwvlak echter een mantelzorg woning die met dit plan binnen het bouwvlak wordt gesitueerd. De mantelzorg woning was in gebruik voor de inwerkingtreding van de omgevingswet. Volgens artikel 12.10 (bestaande mantelzorgwoningen blijvend niet geluidgevoelig) is deze mantelzorgwoning niet geluidgevoelig en hoeft daardoor niet getoetst te worden aan de geluidsregels.

Een mantelzorgwoning is tijdelijk van aard, wanneer de mantelzorg op deze locatie stopt kan dit gebouw niet gebruikt worden als tweede woning op het perceel zonder toetsing aan de geluidregels. De mantelzorgwoning moet dan verwijderd worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Geluid (weg-spoorlawaaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en wordt de mantelzorgwoning zodanig bestemd dat deze alleen als mantelzorgwoning of als bijgebouw bij de hoofd woning kan worden gebruikt.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een enkel bijgebouw wordt terug gebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van de drukke ontsluitingswegen in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde voor wegen met een intensiteit van 10.000 mvv worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege.

In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur (veehouderijen)

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour(geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw waar langdurig mensen verblijven en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1.5 kilometer van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Cozijnsen is in februari 2024 een Quickscan Ecologie uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek blijkt dat een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de vleermuizen en de huismus. In september 2024 is door Cozijnsen het nader onderzoek naar de vleermuis en de huismus uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van het bevoegd gezag. Zo is voldaan aan de onderzoeksinspanning die vereist is om een eventuele vergunning Flora- en Fauna activiteit te kunnen verkrijgen, of is in afdoende mate aangetoond dat de onderzochte soorten en gebiedsfuncties niet binnen het onderzochte gebied aanwezig zijn.

Een inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnames. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat soorten en functies die niet waargenomen zijn op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat de Wet natuurbescherming, thans Omgevingswet, een initiatiefnemer vraagt te doen wat redelijkerwijs verwacht kan worden.

Met de gekozen onderzoeksmethode en inspanning is voldoende invulling gegeven aan artikel 11.27 Bal) specifieke zorgplicht Flora-Fauna-activiteiten. Met het onderhavige onderzoek heeft de initiatiefnemer gedaan wat redelijkerwijs verwacht kan worden.

Tijdens de verdere inrichtingswerkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

Binnen het plangebied en omgeving bevinden zich situaties die geschikt zijn als potentiële nestgelegenheden voor algemene broedvogels. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen. Het verwijderen van eventueel aanwezige nestgelegenheden kan buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, zolang de nesten niet in gebruik zijn. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen gestart zullen worden, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Bij het aantreffen van een broedgeval wordt een beschermingszone rondom het nest gehanteerd. Binnen deze zone mogen geen werkzaamheden uitgevoerd worden totdat het is vrijgegeven.

Veel algemene en beschermde diersoorten (vleermuizen) zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht. Indien er extra verlichting gebruikt gaat worden dan dient deze afgewend te worden van aanwezige groenstructuren en bebouwing in de omgeving om eventuele aanwezige soorten niet negatief te

beïnvloeden en wordt geadviseerd in de nieuwe situatie natuurvriendelijk te verlichten door lichtbronnen te gebruiken die naar beneden schijnen, waardoor strooilicht wordt voorkomen.

De ecologische Quicksan en het naderonderzoek is bijgevoegd als bijlage 22e-27 en bijlage 22e-28.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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. Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd in de 'Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023 gemeente Ede'. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant en aanvullen bomenrijen op perceelsgrenzen, aanplant vogelbosje en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuur-inclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het plan voldoet aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit door het toepassen van diverse natuur inclusieve maatregelen waarmee ook voldaan wordt aan het puntensysteem.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 1.5 kilometer van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen en wordt een gedeelte van een bijgebouw uitgebreid. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. Bovendien wordt de wonen met agrarische nevenactiviteit verwijderd, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten met bijkomende stikstofemissies onmogelijk worden gemaakt. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

De AERIUS-berekening is bijgevoegd in bijlage 22e-29.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 2. De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Door middel van het landschappelijke inpassingsplan worden de cultuurhistorische waarde waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3. Ede, Lunterseweg 78-78a

Huidige situatie

Het perceel Lunterseweg 78-78a in Ede ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Ede, sectie I, perceelnummer 1762. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 57.204 m².



Luchtfoto van het plangebied

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012') is het perceel bestemd voor 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - bewoning bijgebouw', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming. Daarnaast gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' en 'Waarde - Natuur en Ecologie'. Het perceel ligt eveneens in een verweingsgebied.

Op basis van het omgevingsplan is op de gronden van het plangebied ten hoogste één woning en één bewoond bijgebouw toegestaan.



Fragment van de verbeelding bij het omgevingsplan

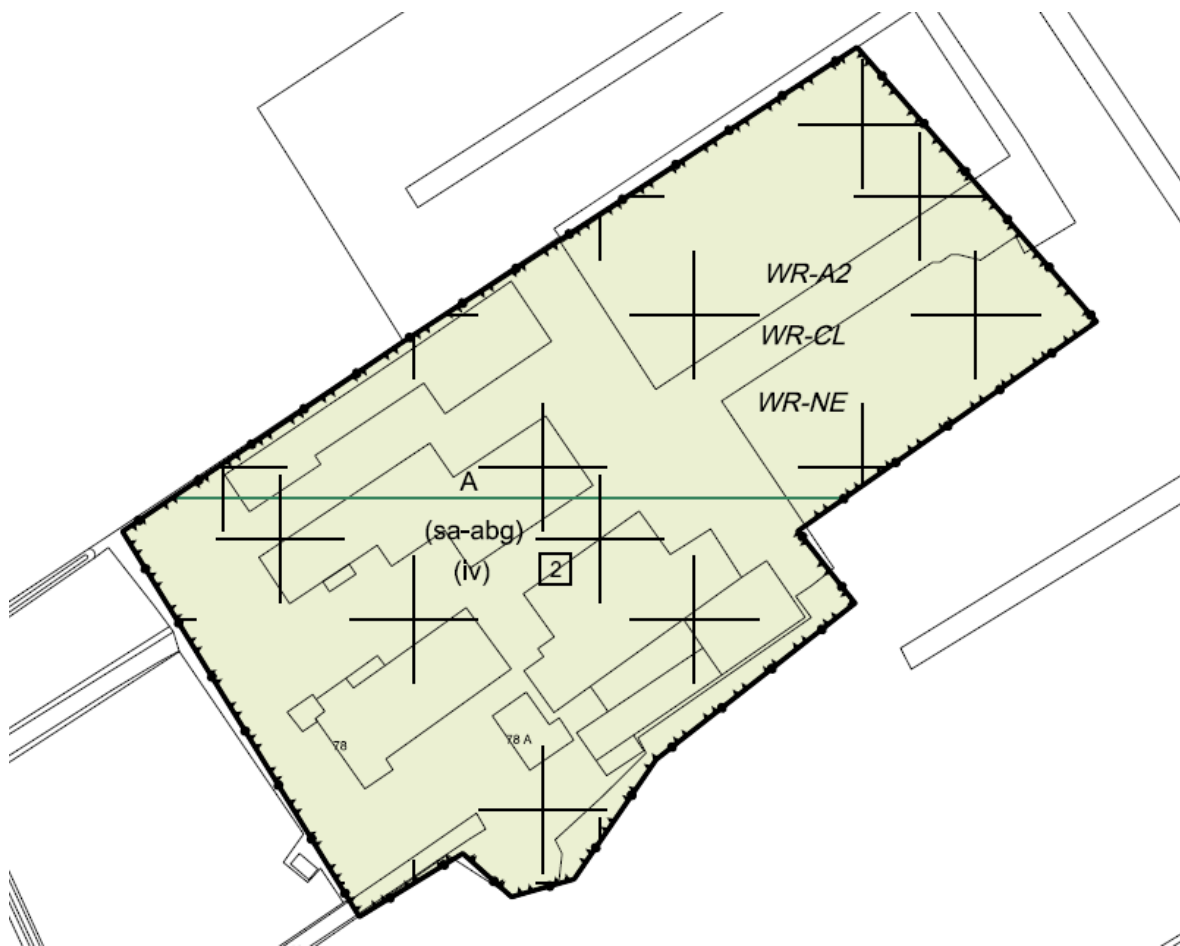
Toekomstige situatie

Met voorliggend plan verandert er ruimtelijke gezien en in het gebruik niets aan de huidige situatie. Middels deze planwijziging wordt het bestaande bewoonde bijgebouw als tweede woning binnen het plangebied gelegaliseerd. Het gaat om een tweede wooneenheid die reeds vóór de peildatum (9 mei 1995) aanwezig en bewoond was en sindsdien ook onafgebroken permanent bewoond is geweest. Uit onderzoek blijkt dat het bewoonde bijgebouw cq tweede woning in elk geval sinds 12 juli 1979 aanwezig en bewoond is. Hiermee wordt de woning op basis van het overgangsrecht dat tot 1995 gold, namelijk dat strijdig gebruik mag worden voortgezet, nu planologische vastgelegd en daarmee gelegaliseerd. Dit houdt in dat er een standaardwoning van 660m³ met bijbehorende privébijgebouwen (75m²) gerealiseerd mag worden op het perceel. De bedrijfswoning moet bewoond worden door iemand die een directe link heeft met het agrarisch bedrijf.

Na aanpassing van het omgevingsplan zijn er binnen de woonbestemming aan de Lunterseweg 78-78a in totaal twee woningen toegestaan. De overige regelingen die in het omgevingsplan zijn opgenomen blijven van toepassing en worden weer opgenomen in het nieuwe omgevingsplan.

Herbouw

In geval van herbouw van de woning dient in het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortbescherming, en het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit, voldoende rekening te worden gehouden met bestaande natuurwaarden en deze waar mogelijk te behouden en te versterken. Daarnaast dient in het kader van behoud en versterking van biodiversiteit natuurinclusief te worden ontworpen waarbij wordt voldaan aan het puntensysteem.



Fragment van de verbeelding bij het gewijzigde omgevingsplan

4. Ede, Maanderdijk 6-8

Huidige situatie

Het perceel Maanderdijk 6-8 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten zuiden van de A12 en de woonwijk Rietkampen in Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, Sectie E, nummer 1617 en nummer 4776.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan ("Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1^e ronde") is het perceel bestemd voor 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en 'agrarisch bedrijf groot'. Het perceel heeft ook een specifieke bouwaanduiding 'Woongebouw' met aanduidingen voor de maatvoering, te weten 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden: 3' en 'maximum volume: 880m³'. Het perceel ligt in het verweingsgebied.



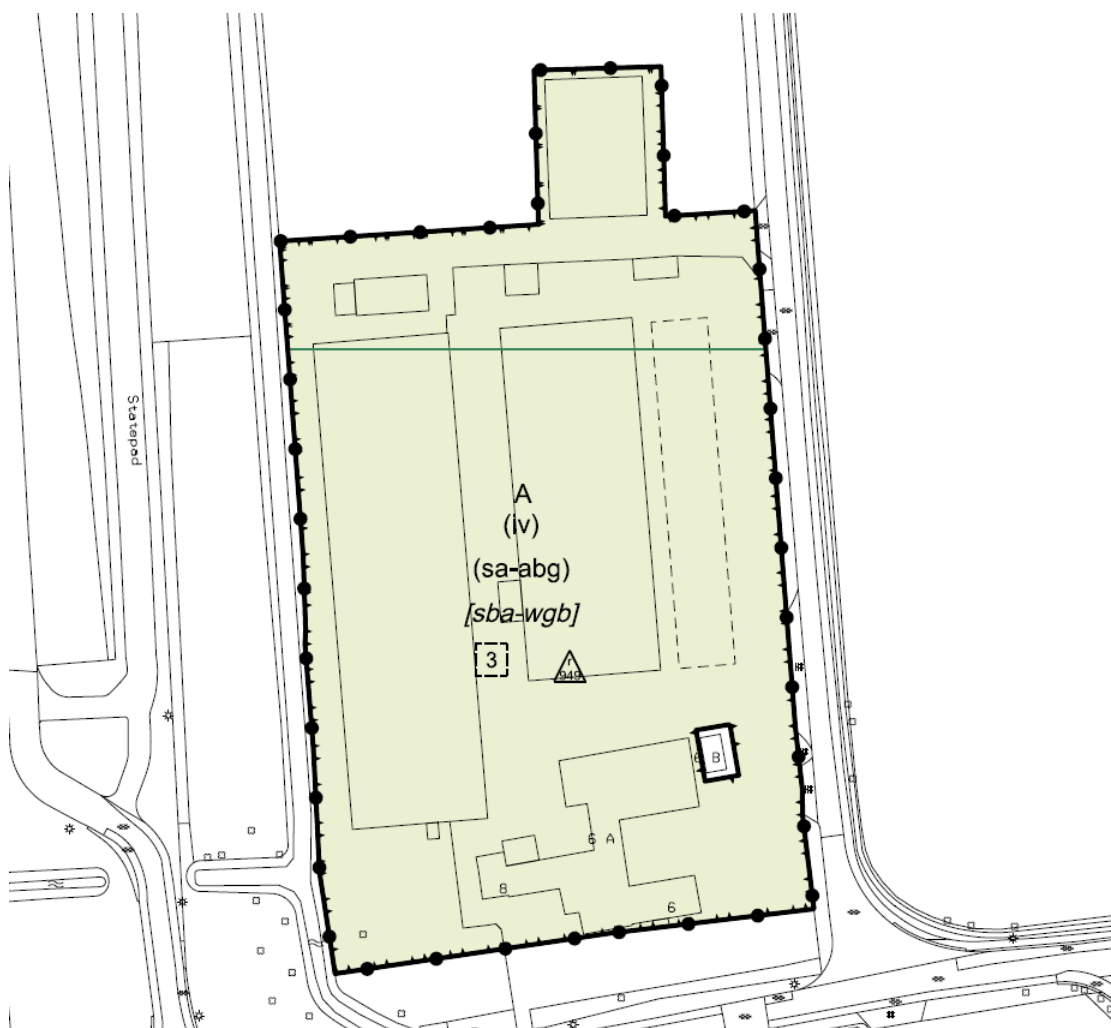
fragment van de verbeelding bij het omgevingsplan

- Enkelbestemming**
Agrarisch
- Bouwvlak
- Functieaanduiding**
intensieve veehouderij
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van agrarisch -
agrarisch bedrijf groot
- Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding -
woongebouw
- Maatvoering**
maximum aantal aaneen te
bouwen wooneenheden: 3
- Maatvoering**
maximum volume: 880 m³
- Gebiedsaanduiding**
reconstructiewetzone -
verweingsgebied

Toekomstige situatie

Met voorliggend plan verandert er ruimtelijke gezien en in het gebruik niets aan de huidige situatie. Middels deze planwijziging wordt een planologische omissie herstelt. Bij de opstelling van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is gepoogd om bij ieder woongebouw de bestaande inhoud conform het overgangsrecht te bestemmen. Echter is dit niet in alle gevallen, zoals deze, direct goed gegaan. Door middel van een inhoudsberekening is destijds aangetoond dat de bestaande inhoud van het woongebouw circa 949 m³ bedraagt.

Na aanpassing van het omgevingsplan is binnen de locatie Maanderdijk 6-8 een woongebouw met een inhoud van 949 m³ toegestaan. De overige regelingen die in het omgevingsplan zijn opgenomen blijven van toepassing en worden weer opgenomen in het nieuwe omgevingsplan.



fragment van de verbeelding bij het gewijzigde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen.

5. Ede, Maanderdijk 16-16a

Huidige situatie

Het perceel Maanderdijk 16-16a ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten zuiden van de A12. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie E, nummer 1452.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' (tijdelijk deel van het omgevingsplan) heeft het perceel de bestemming Wonen. De woonbestemming voor het betreffende perceel bestaat echter uit twee vlakken. Een vlak ligt op het oostelijke deel van het kadastrale perceel. Op het westelijke deel van het kadastrale perceel ligt een woonvlak dat onderdeel uitmaakt van het noordelijk gelegen perceel. De grenzen van de functie Wonen komen niet overeen met de kadastrale percelen.



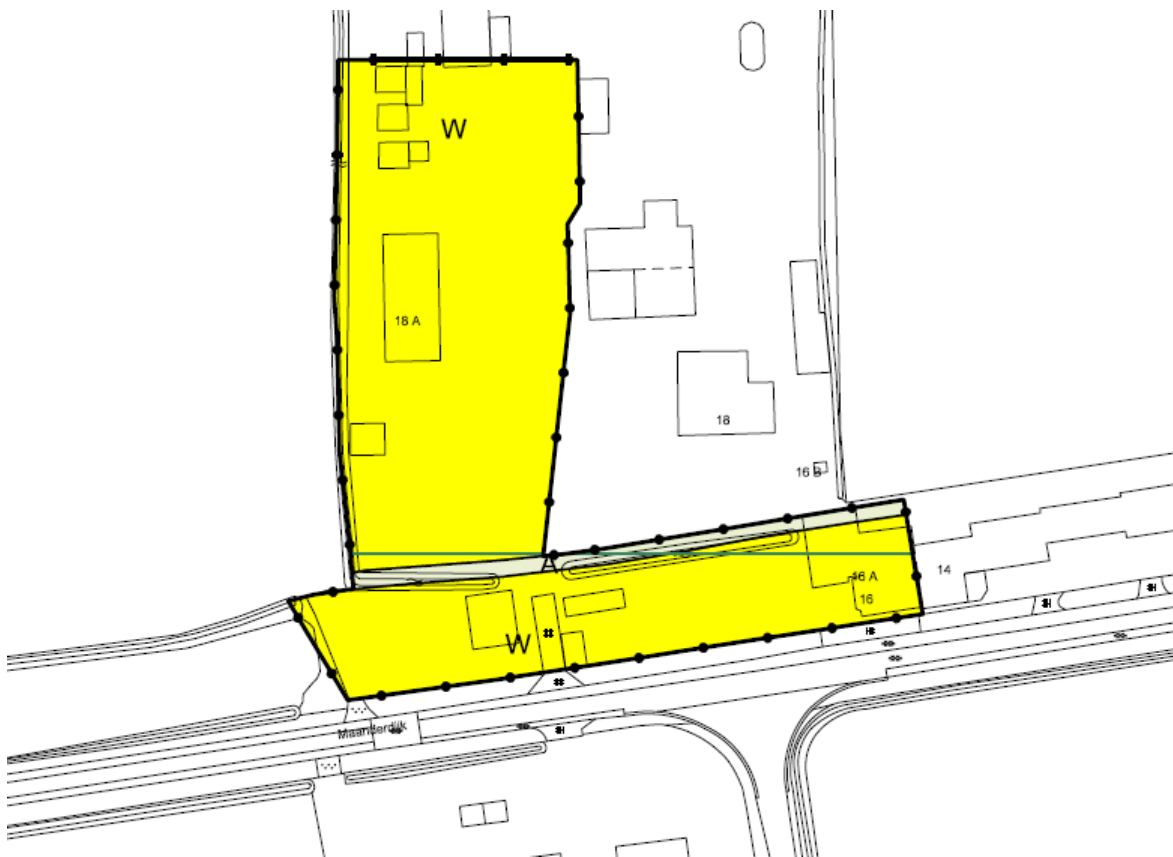
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

In het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012' (tijdelijk deel van het omgevingsplan) is een onjuist bestemmingsvlak ingetekend voor de Maanderdijk 16-16a.

Deze omgevingsplanwijziging betreft een aanpassingen van de woonfunctie op de kadastrale grenzen.

Na deze ambtshalve planwijziging blijven twee woonfuncties bestaan met dezelfde gebruiks- en bouw mogelijkheden als in de huidige situatie.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging voor dit perceel heeft alleen betrekking op een correctie van de grenzen van de woonfunctie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

6. Ederveen, Brinklanderweg 5

Huidige situatie

Het perceel Brinklanderweg 5 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Ede, Sectie G en perceelnummer 2953.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit en de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' en dubbelbestemming 'Archeologie 2'. Het perceel heeft de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.



Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan



Waarde - Archeologie 2 [↗](#)



Wonen [↗](#)



Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde [↗](#)

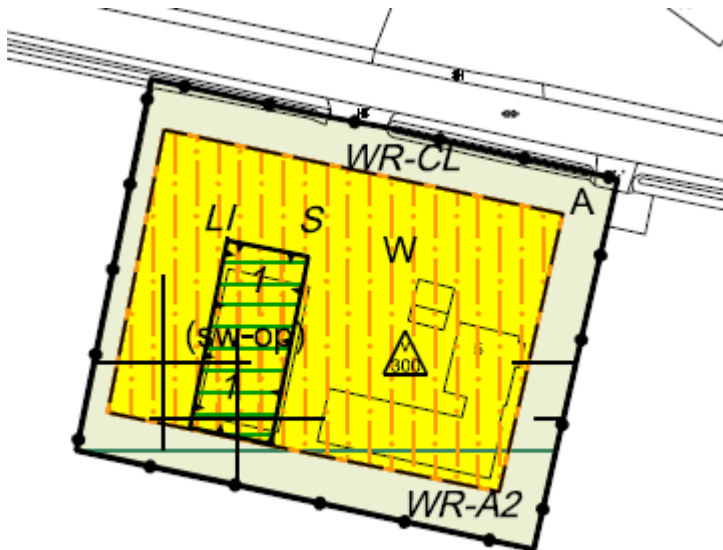


specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de huidige bijgebouwen van in totaal 209 m² verwijderd en blijft een bijgebouw van 90 m² staan. De agrarische nevenactiviteit wordt gesaneerd. In de nieuwe situatie wordt een

nieuw bijgebouw gerealiseerd van 210 m². In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Wonen met agrarisch nevenactiviteit' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met 'kleinschalig bedrijf'.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen.

Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 3 met 300 m² aan bijgebouwen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

Sloopmeters

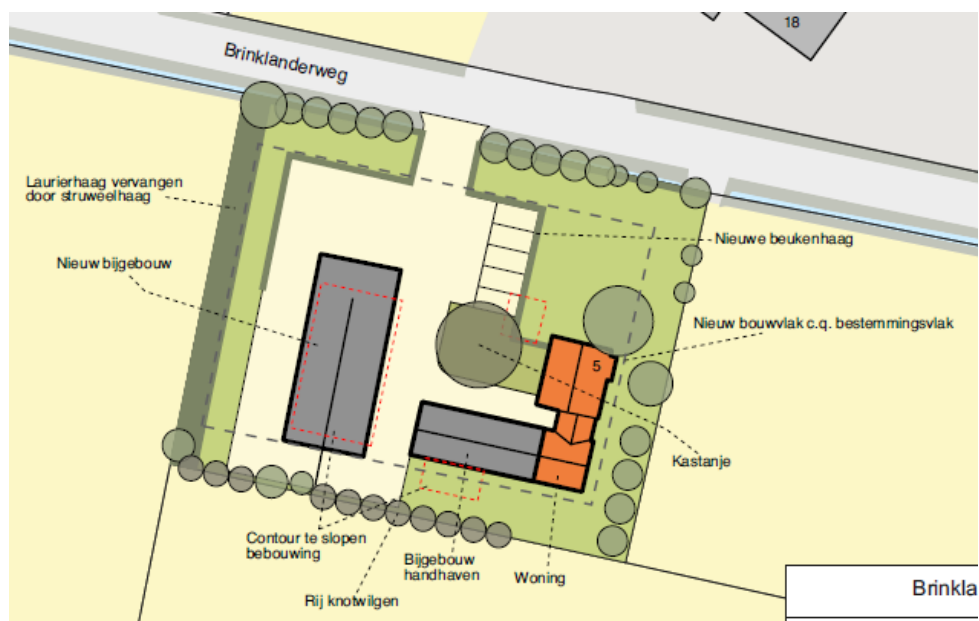
Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één bedrijfswoning en 209 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' kan na de functieverandering tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden vergund. In de ProMo-regeling heeft iedereen, die kiest voor een functieverandering naar Wonen, recht op 200 m² aan bijgebouwen. In de sloopmeterberekening worden deze dan ook van het totaal in mindering gebracht.

	Aantal sloopmeters in m ²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 1 - 20 m ² - Gebouw 2 - 164 m ² - Gebouw 3 - 25 m ²	209 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen	200 m ² -
Inzetbare sloopmeters	9 m²

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. Dit betekent dat er nog (50 - 9) 41 m² aan compenserende sloopmeters aangekocht dienen te worden.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap. De landschappelijke inpassing van het perceel bestaat uit het versterken van de landschapsstructuur door het toepassen van gebiedseigen beplanting (laurierhaag vervangen door inheemsstruweel) en het aanvullen van de knotwilgenrij. Overige bestaande landschapselementen worden behouden. Met een haag wordt de hoeveelheid verharding op het perceel beperkt. Ook het verwijderen en de positionering van de bebouwing draagt bij aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van het landschap



Landschappelijke inpassing

Bodem

Onder de Omgevingswet is het bij wijzigingen van het Omgevingsplan waarbij de functie van de locatie veranderd, noodzakelijk te toetsen of de bodemkwaliteit een belemmering oplevert voor het nieuwe gebruik. Door middel van het uitvoeren van voorafgaand bodemonderzoek dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Voorafgaand bodemonderzoek is ook nodig wanneer er een bodemgevoelig gebouw wordt gebouwd op een bodemgevoelige locatie en/of voor werkzaamheden waarbij meer dan 25 m³ graafwerk plaatsvindt.

Op de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage blijkt dat bij de voormalige ondergrondse hbo-tank ten oosten van de woning geen brandstofgerelateerde bodemverontreinigingen zijn aangetroffen.

Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 22e-30.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieurapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. Daarvoor in de plaats komt er een woonfunctie met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De kleinschalige bedrijvigheid betreft een aannemersbedrijf (stratenmaker), die de ruimte wil gebruiken voor opslag van materialen en voertuigen wil stallen. De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidsruimte zone 1 met normen op 30 meter vanaf de grens van de bestemming voor de bedrijvigheid. Vanwege de nabije ligging van woningen in de directe omgeving wordt alleen de nieuwe bedrijfshal bestemd als geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. De bedrijfsactiviteiten moeten zich tot deze hal beperken.

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt de woning die een functionele binding heeft met de kleinschalige bedrijvigheid. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op de woning.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeer aantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten hoogstwaarschijnlijk niet tot hinder leiden.

Werkzaamheden vinden voornamelijk overdag plaats en worden op een andere locatie uitgevoerd. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeer aantrekkende werking zeer beperkt van omvang zijn. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en worden de bijgebouwen specifiek bestemd en mogen de bedrijfsactiviteiten alleen binnen deze bestemming plaatsvinden.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorlawaa)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaaï) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaaï) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. De agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een enkel bijgebouw wordt terug gebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische (neven)activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege.

In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur (veehouderijen)

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour(geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw waar langdurig mensen verblijven en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

Volgens de Atlas voor de leefomgeving zijn in de directe omgeving van het plangebied geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en

leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

Strijdheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 5.1. kilometer van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing wordt mogelijk gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Laneco is in mei 2024 een Quicksan Ecologie uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek blijkt dat er nader onderzoek nodig is voor de aanwezigheid van huismusnesten. In november 2024 is het nader onderzoek door MBH consult BV uitgevoerd.

Met het slopen van de schuur gaan twee nesten van de huismus verloren. Omdat tijdens de quickscan huismussen in het groen op het erf zijn aangetroffen, kan worden aangenomen dat de nesten in gebruik zijn. Zonder het treffen van maatregelen worden de nesten van huismussen verniet en weggenomen, mogelijk worden individuen gedood en/of verstoord in hun natuurlijke leefomgeving. Dit is een overtreding van het Bal, artikel 11.37 lid a, b en d van de Omgevingswet.

Om de werkzaamheden aan de schuur voort te zetten dient er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van het Besluit Activiteiten Leefomgeving van de Omgevingswet te komen. In deze vergunning staat beschreven welke maatregelen er moeten worden getroffen om effecten op de huismus in te perken. De omgevingsvergunning flora en fauna wordt via het omgevingsloket bij de provincie Gelderland aangevraagd. Daarbij zal een projectplan worden gemaakt waarin wordt aangegeven hoe dit wordt gecompenseerd.

Omdat er in het andere schuurtje geen potentie voor nesten van huismussen aanwezig is, zal het slopen van het schuurtje geen effect hebben op de huismus en zullen daar geen verboden (genoemd in het Bal artikel 11.37 van de Omgevingswet) worden overtreden. Deze werkzaamheden kunnen voortgezet worden zonder omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteiten.

Er dient rekening gehouden te worden met de (specifieke) zorgplicht (artikel 1.27 Bal).

De QuickScan ecologie en het nader ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 22e-31 en bijlage 22e-32.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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. Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd in de 'Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023 gemeente Ede'. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant en aanvullen bomenrij op perceelsgrenzen, aanplant vervangend inheems struweel en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuurinclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 5.1 kilometer van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen en de bouw van een nieuw bijgebouw. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. Bovendien wordt de wonen met agrarische nevenactiviteit verwijderd, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten met bijkomende stikstofemissies onmogelijk worden gemaakt. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

De AERIUS-berekening is opgenomen in bijlage 22e-33.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 1. In deze zone is de historische situatie bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. Door middel van het landschappelijke inpassingsplan worden de cultuurhistorische waarde in stand gehouden en waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

7. Ederveen, Bruinehorst 47

Huidige situatie

Het perceel Bruinehorst 47 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede en ligt ten noorden van het centrum van Ederveen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Lunteren, Sectie D en perceelnummer 1064.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Ederveen' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteiten' en de dubbelbestemming 'Archeologie'. Het perceel heeft de bouwaanduiding 'vrijstaand' met de maatvoering 'bouwhoogte 10 meter' en 'nokhoogte 6 meter'.



Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

 **Waarde - Archeologie**

 **Wonen**

 **vrijstaand**

 **specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteiten**

 **Maximum bouwhoogte (m): 10**

 **Maximum goothoogte (m): 6**

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 145 m². De agrarische nevenactiviteit gesaneerd. In de nieuwe situatie komt er een totaal van 300 m² aan bijgebouwen te staan. In het omgevingsplan wordt de functie 'Wonen met agrarisch nevenactiviteit' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met 'kleinschalige bedrijvigheid'.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 3, functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid' met 300 m² aan bijgebouwen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

Sloopmeters

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het kampenlandschap. De inpassing van het erf bestaat uit de aanplant van een doorlopende bomenrij op de perceelgrens. Ook wordt verharding op het voorerf verwijderd. Met de aanplant van een vogelbosje wordt de nieuwe locatie van het bijgebouw op een passende wijze omkaderd. Met deze inpassing wordt de leesbaarheid van het landschap vergroot, door het terugbrengen van historische structuren. Het verbinden van doorlopende landschapsstructuren draagt bij aan de ecologische waarde en zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.



Landschappelijke inpassing

Bodem

Onder de Omgevingswet is het bij wijzigingen van het Omgevingsplan waarbij de functie van de locatie veranderd, noodzakelijk om te toetsen of de bodemkwaliteit een belemmering oplevert voor het nieuwe gebruik. Door middel van het uitvoeren van voorafgaand bodemonderzoek dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Voorafgaand bodemonderzoek is ook nodig wanneer er een bodemgevoelig gebouw wordt gebouwd op een bodemgevoelige locatie en/of voor werkzaamheden waarbij meer dan 25 m³ graafwerk plaatsvindt.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet nodig, omdat de locatie onverdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In deze overweging is meegenomen dat bij de herontwikkeling alleen sprake is van de aanleg van een bijgebouw voor opslag en niet bedoeld is voor verblijf van personen. Er is dan geen sprake van een bodemgevoelig gebouw.

Bekende gegevens bodemkwaliteit en aandachtspunten

Op basis van de bekende gegevens is de locatie niet verdacht op de aanwezigheid van een (sterke) bodemverontreiniging.

Ontplobbare oorlogsresten

De locatie ligt niet in een verdacht gebied voor ontplobbare oorlogsresten (voorheen conventionele explosieven genoemd). Er bestaat daarom geen verplichting voor aanvullend vooronderzoek naar ontplobbare oorlogsresten in de bodem. Wel dient er in algemene zin bij werkzaamheden in de grond rekening te worden gehouden met het aantreffen van ontplobbare oorlogsresten in de gemeente Ede. Zie hiervoor ook het beleid van de gemeente over ontplobbare oorlogsresten (zoeken op 'conventionele explosieven' op www.ede.nl). De ontwikkeling betreft een wijziging naar een gevoeliger bodem gebruik omdat deze van agrarisch naar wonen gaat.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieuraapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. De locatie is gelegen in rustig buitengebied. Daarvoor in de plaats komt er een woonfunctie met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidsruijnte zone 1.

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt de woning die een functionele binding heeft met de kleinschalige bedrijvigheid. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op de woning.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeer aantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten hoogstwaarschijnlijk niet tot hinder leiden.

Werkzaamheden vinden hoofdzakelijk overdag plaats en worden op locatie uitgevoerd. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie en de ligging naast de hoofd ontsluitingsweg van Ederveen zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeer aantrekkende werking beperkt van omvang zijn, waardoor nadere toetsing niet aan de orde is. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorweglawaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische (neven)activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege.

In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour(geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw waar langdurig mensen verblijven en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 3.8 kilometer van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Doordat er op de locatie geen gebouwen worden gesloopt, is er geen Quickscan Ecologie benodigd. Wel dient er rekening te worden gehouden met de zogenaamde 'algemene en specifieke zorgplicht' (art. 1.6 en 1.7 Ow en art. 11.27 en 11.28 Bal).

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt

of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daaropvolgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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. Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd in de 'Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023 gemeente Ede'. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant en aanvullen bomenrijen op perceelsgrenzen, aanplant vogelbosje en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuurinclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het plan voldoet aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit door het toepassen van diverse natuur inclusieve maatregelen waarmee ook voldaan wordt aan het puntensysteem. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 3.8 kilometer van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen en de bouw van een nieuw bijgebouw. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. Bovendien wordt de wonen met agrarische nevenactiviteit verwijderd, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten met bijkomende stikstofemissies onmogelijk worden gemaakt. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

De AERIUS-berekening is bijgevoegd in bijlage 22e-34.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 3. Dit betekent dat het gebied momenteel bijdraagt aan de lokale identiteit, maar de samenhang op onderdelen is vertroebeld. Voor zone 3 zijn geen extra voorwaarden gesteld aan het plan en wordt zoveel mogelijk versterking van de kwaliteiten meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

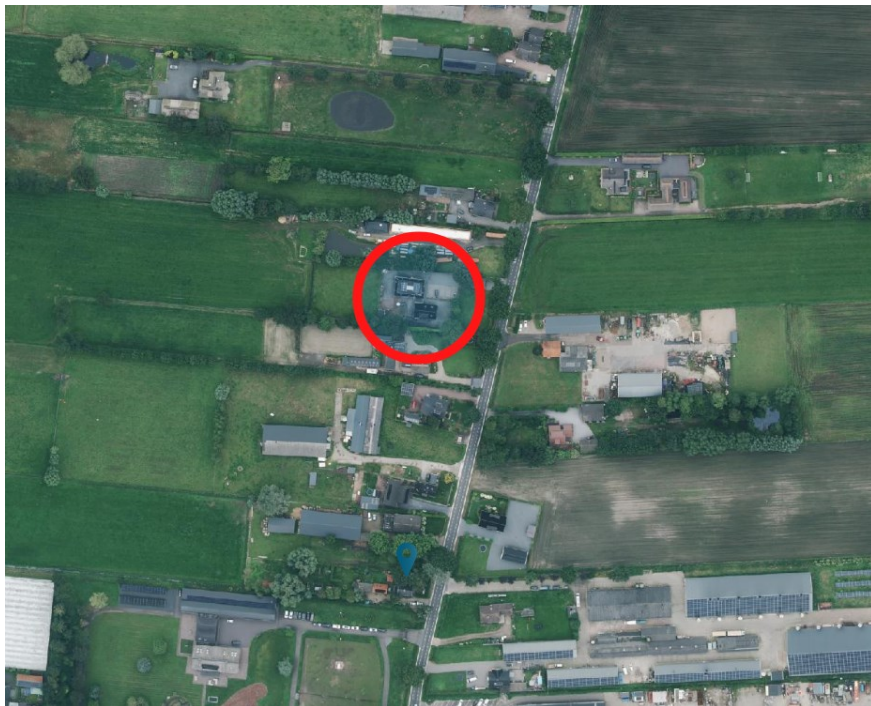
Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

8. Ederveen, Meikade 11

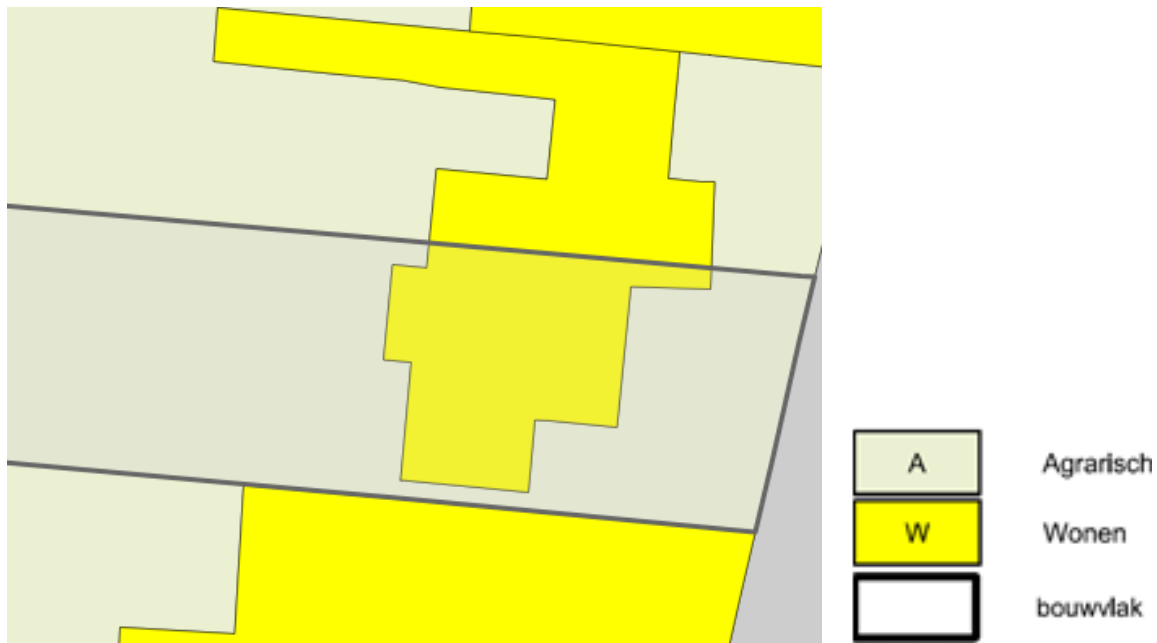
Huidige situatie

Het perceel Meikade 11 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Rijksweg N224, circa 1,5 meter ten westen van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 3261.



luchtfoto van het betreffende perceel

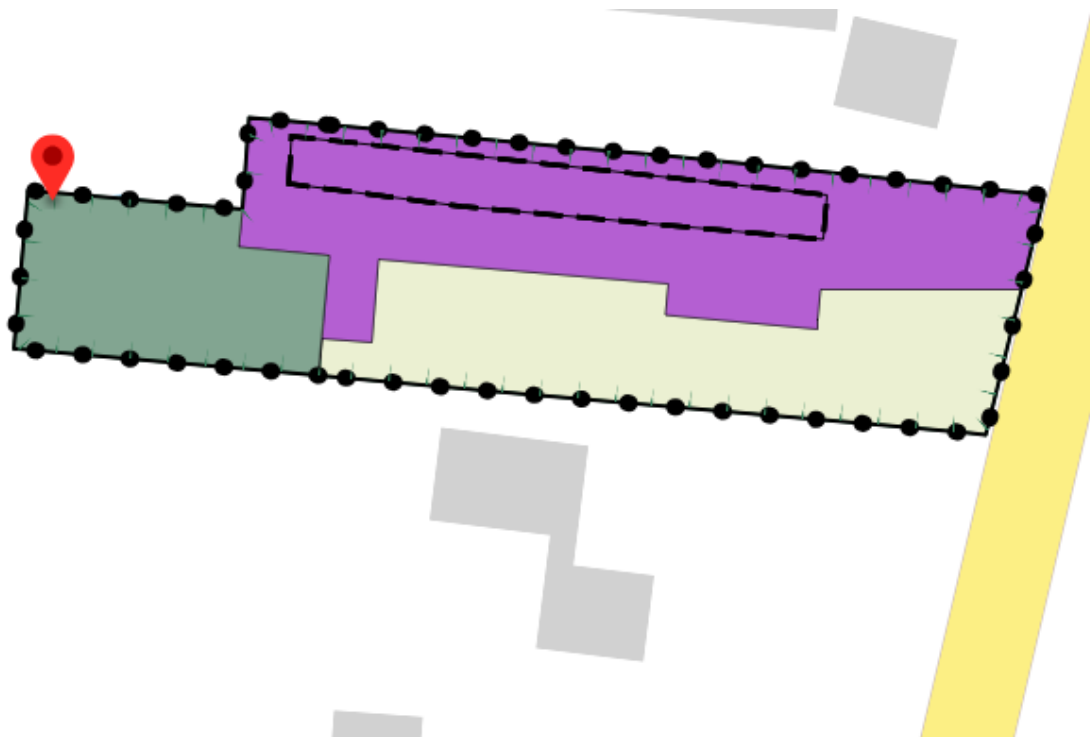
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' (tijdelijke omgevingsplan) heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. De omliggende percelen hebben een reguliere agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



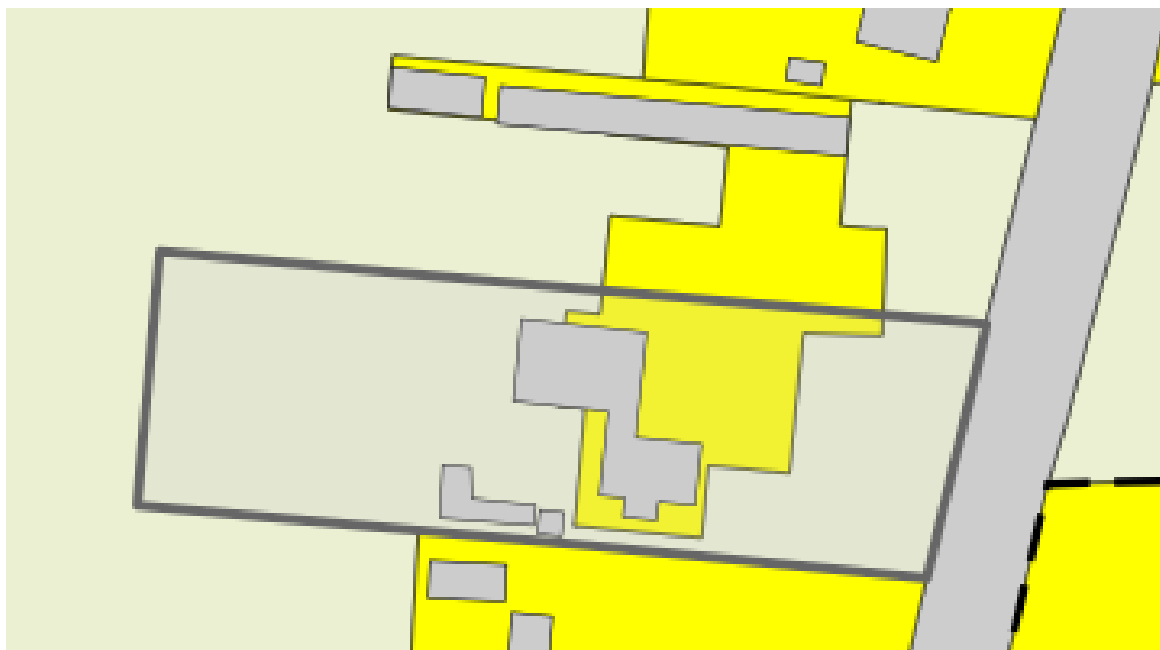
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Op 9 december 2021 is het bestemmingsplan voor dit perceel gewijzigd en is het oorspronkelijke perceel gesplitst. Daarbij heeft het noordelijke deel (nr. 11a) een kleinschalige bedrijfsbestemming gekregen met een eigen bouwvlak en bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het zuidelijke deel (nr. 11) behield de woonbestemming. Gebleken is dat daarbij het bouw- en bestemmingsvlak per abuis niet aangepast is aan de nieuwe situatie. Hierdoor valt een deel van de aanwezige bebouwing buiten dit vlak en is eenvoudige vergunningverlening voor een voorgenomen uitbreiding niet mogelijk.



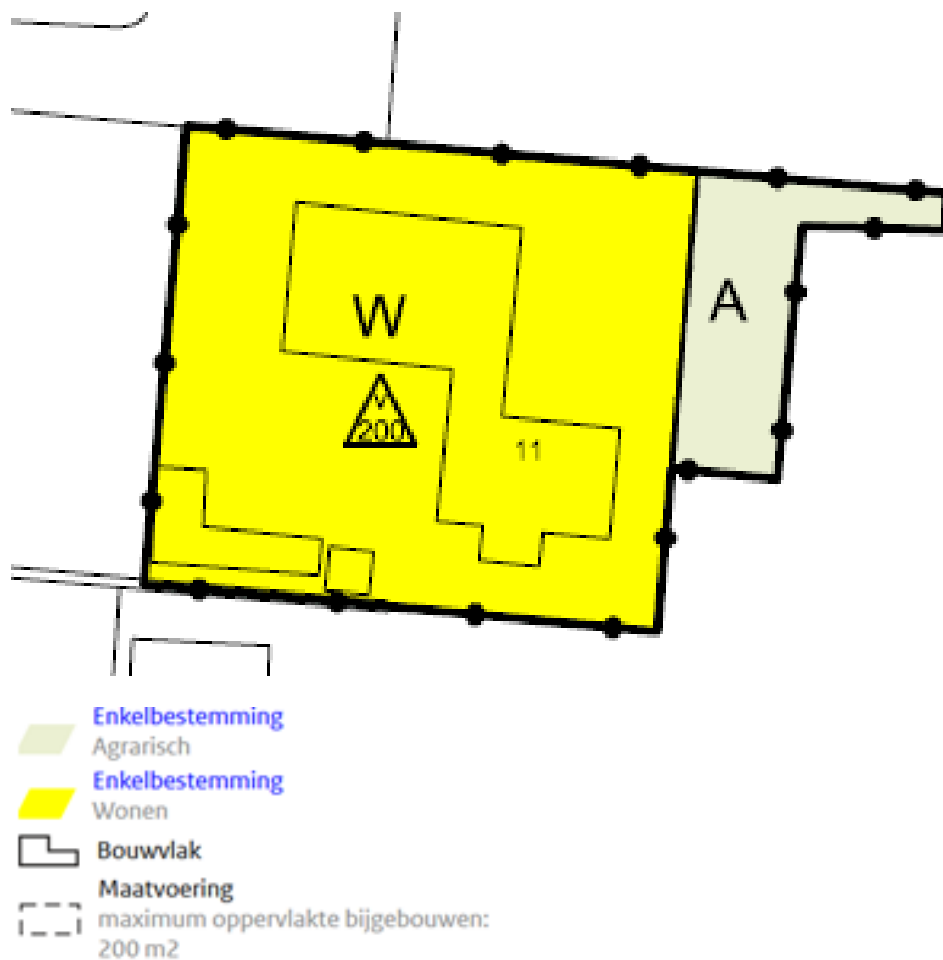
fragment van de verbeelding bestemmingsplan "Ederveen, Meikade 11a en Ede, Pakhuisweg 16' uit 2021



verbeelding bij het huidige bestemmingsplan met kadastrale begrenzing van het perceel Meikade 11 Ederveen

Door de aanpassing van de vorm van het bouwvlak veranderen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel niet. Binnen dit vlak is één woning (maximaal 660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend voor privédoeleinden worden

gebruikt; onder voorwaarden kan vergunning worden verleend voor kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan 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 omgevingsplanwijziging naar voren gekomen.

9. Ederveen, Nieuweweg 45

Onderbouwing bij de omgevingsvergunning die verleend is op 04-12-2018.

Aanleiding

Het perceel Nieuweweg 45 te Ederveen heeft een reguliere woonbestemming. Enkele jaren geleden is een bouwvergunning verleend voor het herbouwen van de woning en een bijgebouw van 100 m². Aanvrager wil het plan graag op een iets andere locatie realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Tevens kunnen hierdoor de bestaande vergunningvrije bouw mogelijkheden beter worden benut.

Achtergrond

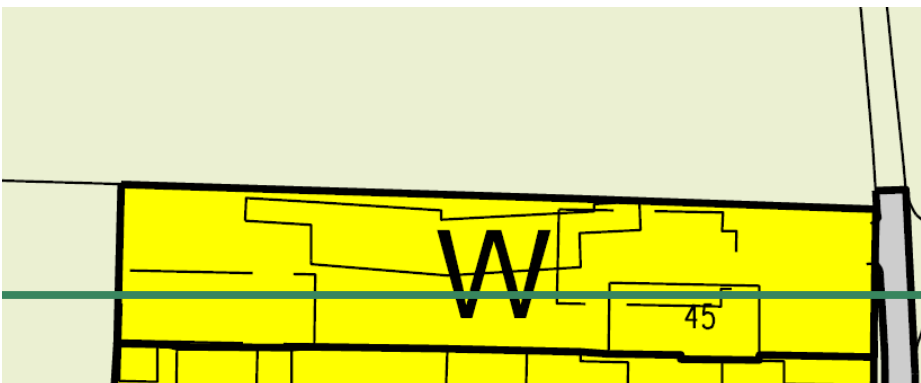
Het perceel Nieuweweg 45 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van de Rijksweg A30, nabij de kruising met de Poelweg, circa 450 meter ten oosten van de bebouwde kom van Ederveen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie H, nummers 1841 en 2746.



Luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor ‘Wonen’. Binnen deze bestemming (tevens bouwvlak) is een reguliere woning van 660 m³ toegestaan; daarbij is een bijgebouw vergund van 100 m².

Het te wijzigen deel van het bouwvlak heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het perceel ligt in het verweingsgebied.



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

In 2011 is vergunning (kenmerk 2011W1340) verleend voor het herbouwen van de aanwezige woning op het perceel met daarbij een bijgebouw van 100 m². Alle aanwezige bebouwing op het perceel zou daarbij worden gesloopt. De oude woning is gesloopt maar de nieuwbouw is nog niet gerealiseerd. Men woont tijdelijk in een (nog te slopen) schuur op het perceel.

Vergunninghouder en aanvrager wil de woning op een andere locatie bouwen dan vergund. Hierdoor kunnen ook de vergunningvrije bouw mogelijkheden (124 m²) beter worden benut. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk (wijzigen vergunning 2011W1340), en
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak enigszins wordt aangepast.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 22 december 2017 (kenmerk 78340) is aangegeven dat het wijzigen van de bestemming van het perceel past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

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

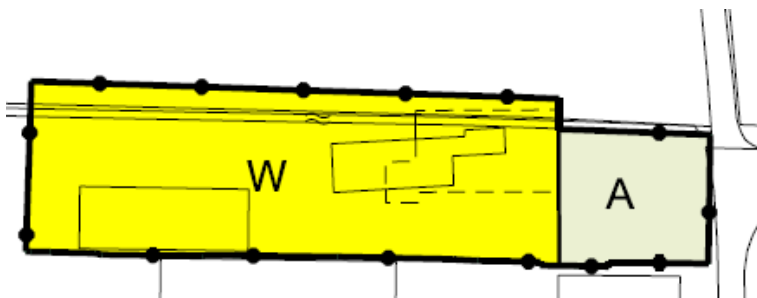
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2019) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen, op het aangepaste bouwvlak na, niet. Binnen het aangepaste bouwvlak blijft een woning (660 m³) toegestaan met daarbij in totaal de vergunde 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Daarbij mag er volgens de huidige landelijke regelgeving in totaal nog 24 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zonder vergunning (mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor dergelijke bouwwerken).



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, water, 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

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

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

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

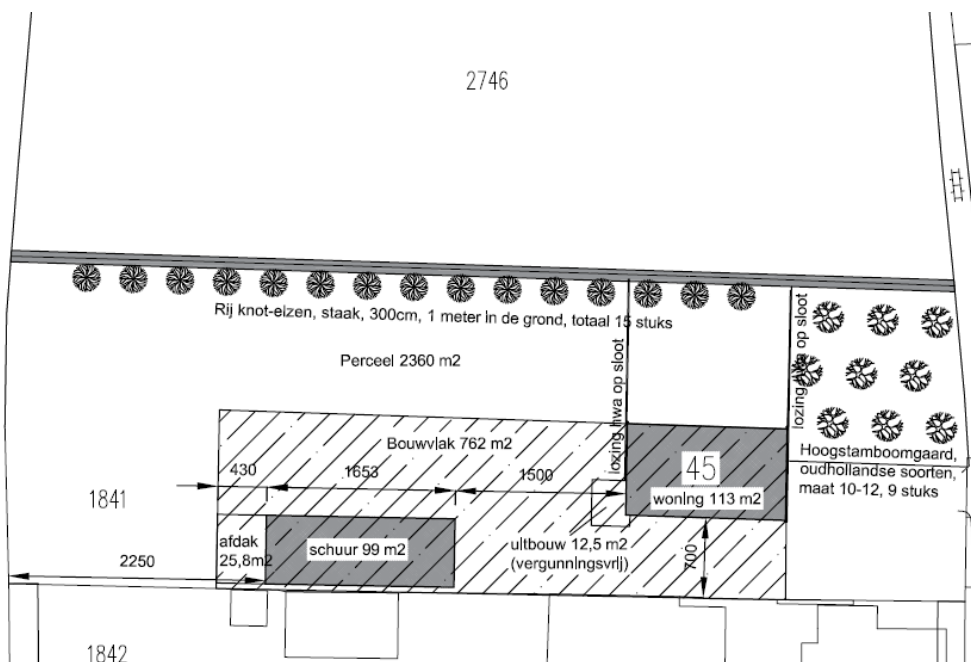
De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft onveranderd, het gaat enkel om een vormverandering. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwbouw op een verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast. Er is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld waarbij de bestaande beplanting uitgangspunt is. Er worden enkele aanvullende maatregelen getroffen:

- langs de sloot bij de noordelijke perceelgrens wordt een rij van tenminste 15 knotelzen aangeplant, onderlinge plantafstand 4-5 meter, plantmaat 3 meter, en
- voor de woning, aansluitend aan de Nieuweweg, wordt een hoogstamboomgaard aangelegd, bestaande uit tenminste 9 stuks Oud Hollandse soorten, plantmaat 10-12, inclusief boompaal en -band.

Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.



Inrichtingsplan Nieuweweg 45 te Ederveen

10. Harskamp, Kraatsweg 21a

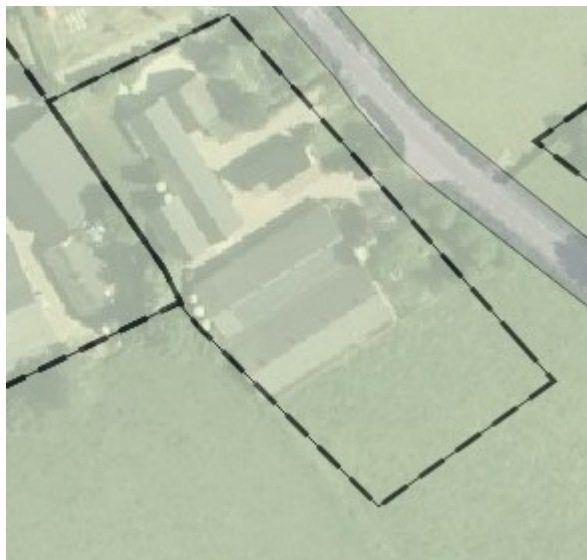
Huidige situatie

Het perceel Kraatsweg 21a te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten noord westen van Harskamp. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie G en perceelnummer 2453.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en de gebiedsaanuiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning mogelijk.

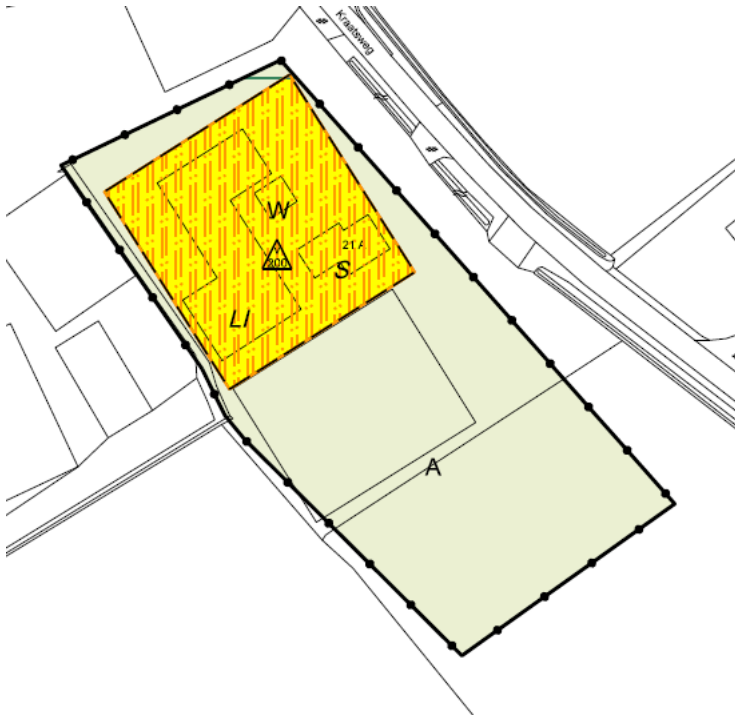


-  **Agrarisch**
-  **specifieke vorm van
agrarisch - agrarisch bedrijf
middel groot**
-  **reconstructiewetzone -
verwevingsgebied**

Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het agrarische bedrijf gesaneerd. In totaal wordt 1143 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en blijft er 191 m² aan bijgebouwen staan. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Agrarisch' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen'.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen.

Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'

4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 1. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap.

Door de compacte ligging met het achterliggende agrarische bedrijf is het perceel al grotendeels zorgvuldig ingepast. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hier ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

De landschappelijke toevoeging bestaat uit de aanplant van een struweel aan de westzijde van het perceel. Aan de wegzijde worden bestaande landschapselementen toegevoegd ter versterking na het verwijderen van de inrit. Met een haag wordt de bestaande inrit versmald. In combinatie met het behoud en toevoegen van landschapselementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijke inpassing

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit. 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.

Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (zoals aanplant struweel, haag en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuurinclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het plan voldoet aan deze doelstelling door het toepassen van diverse natuur inclusieve maatregelen waarmee ook voldaan wordt aan het puntensysteem.



Bodem

De ontwikkeling betreft een wijziging naar een gevoeliger bodem gebruik omdat deze van agrarisch naar wonen gaat.

Onder de Omgevingswet is het uitvoeren van voorafgaand bodemonderzoek noodzakelijk wanneer er een bodemgevoelig gebouw wordt gebouwd op een bodemgevoelige locatie. Ook voor werkzaamheden waarbij meer dan 25 m³ graafwerk plaatsvindt is voorafgaand bodemonderzoek nodig.

Plaatselijk is in de bovengrond een lichte verontreiniging met zink gemeten. In de overige grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium gemeten.

De grond is ook onderzocht op asbest. In één mengmonster is 10 mg/kg ds. Aan asbest aangetroffen. Deze concentratie vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Op een aantal plaatsen is fundatiemateriaal aangetroffen dat bestaat uit puin. In een mengmonster van dit materiaal is geen asbest aangetoond.

Het bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-35.

Conclusie

Uit het bodem- en asbestonderzoek blijkt dat er geen belemmering vormt voor de omgevingsplanwijziging.

Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieueffectrapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. Daarvoor in de plaats komt er een reguliere woonfunctie. Er worden geen milieu belastende activiteiten of gevoelige functies toegevoegd.

Milieueffecten van milieubelastende activiteiten

De huidige bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Eventuele effecten van milieubelastende activiteiten in de omgeving vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorweglawaaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar wonen. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van een aantal bijgebouwen. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege.

In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur (veehouderijen)

Het plan voorziet niet in de toevoeging van gevoelige functies in relatie tot het aspect geur. Dit aspect is daardoor niet verder beschouwd.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geur van veehouderijen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde ontwikkeling omvat geen toevoeging van activiteiten of nieuwe gevoelige functies, waardoor hinder door trillingen niet verder hoeft te worden beschouwd.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect Omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 700 meter van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Cozijnsen is in februari 2024 een Quicksan Ecologie uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek blijkt dat de locatie een weinig geschikt functioneel leefgebied is van beschermde dieren en een ongeschikte groeiplaats van beschermde planten.

Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van algemeen voorkomende vogelsoorten beschermd. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 augustus. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

In het kader van de algemene zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zo veel mogelijk te voorkomen. Voor sommige algemene veel voorkomende soorten is er in de provincie geen vergunning vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Te denken valt aan het aanpassen van de werkwijze zodat onverhoopte aanwezige soorten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Veel algemene en beschermde diersoorten (bijv. vleermuizen) zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht. Indien er extra verlichting gebruikt gaat worden dan dient deze afgewend te worden van aanwezige groenstructuren om eventuele aanwezige soorten in de omgeving niet negatief te beïnvloeden en wordt geadviseerd natuurvriendelijk te verlichten door amberkleurige lichtbronnen te gebruiken.

Het ecologisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-36.

Conclusie

Het aspect Ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. Er wordt een houtsingel aangeplant, een beukenhaag gerealiseerd, verharding verwijderd en een eik toegevoegd. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 700 meter van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen. Gelet op de afstand tot Natura2000-gebied, en de omvang van de sloopactiviteiten wordt een berekening niet nodig geacht. Bovendien is in de gebruiksfase een afname van stikstofdepositie door het wegnemen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarmee is per saldo sprake van een afname van stikstofdepositie voor dit plan.

De AERIUS-berekening is bijgevoegd in bijlage 22e-37.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 3. Dit betekent dat het aanwezige erfgoed een weerslag is van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

11. Lunteren, Ganzenkampweg 7

Huidige situatie

Het perceel Ganzenkampweg 7 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Lunteren, Sectie A en perceelnummer 2655.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Wonen' met functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.

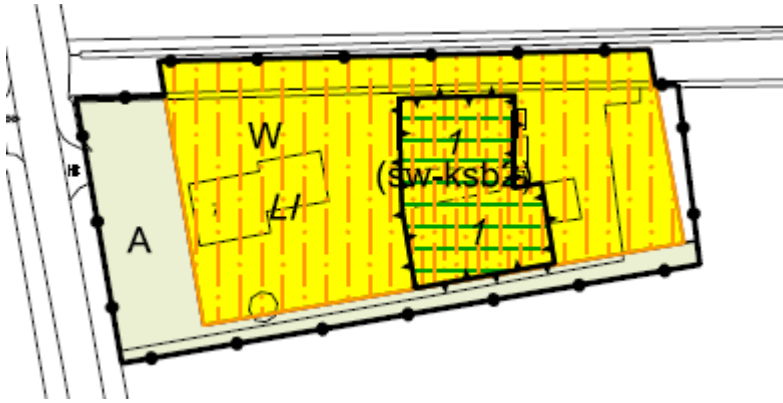


Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

-  **Wonen** 
-  **specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit**
-  **reconstructiewetzone - verweingsgebied**

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijft de huidige woning en blijven de huidige 300 m² aan bijgebouwen staan. In het omgevingsplan wordt de functie 'Wonen met agrarisch nevenactiviteit' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met 'kleinschalige bedrijvigheid'.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 3, functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid' met 300 m² aan bijgebouwen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

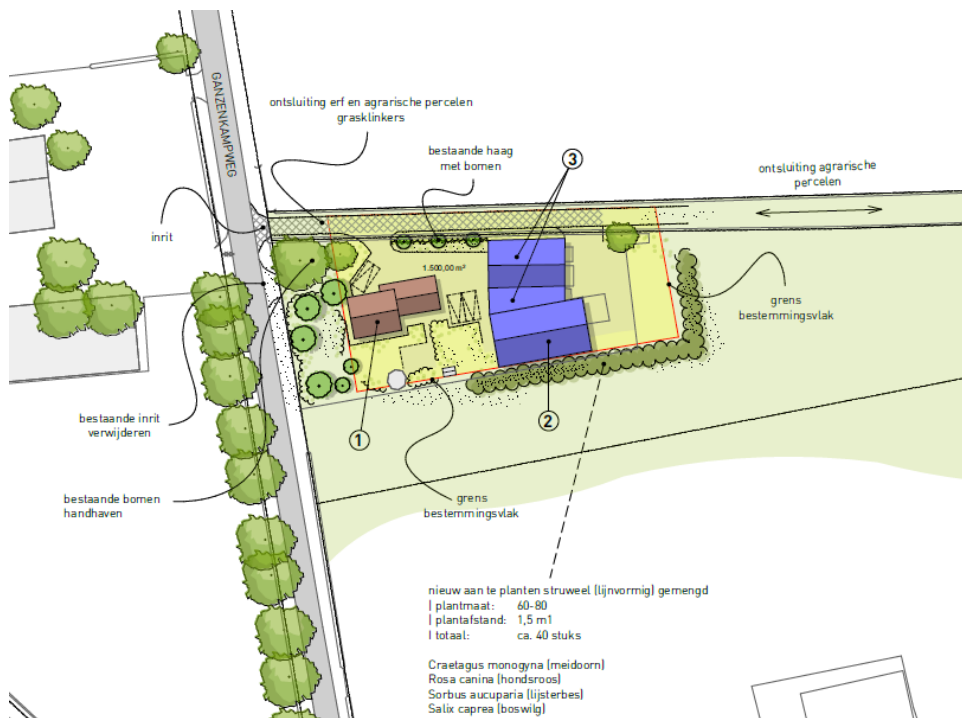
Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één bedrijfswoning en 300 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' kan na de functieverandering tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden vergund. In dit geval wordt er niet gesloopt en blijft alle bestaande bebouwing gehandhaafd.

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. De landschappelijke inpassing bestaat uit het aanvullen van de bomenrijen op de perceelsgrenzen. Hiermee worden structuren hersteld en het functioneren van deze landschapselementen vergroot. De aanplant van een solitaire boom markeert het bouwvlak. Een haag aan de weg draagt bij aan de herkenbaarheid van het erf. In combinatie met het behoud en toevoegen van landschapselementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen en inritten bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijke inpassing

Bodem

Onder de Omgevingswet is het bij wijzigingen van het Omgevingsplan waarbij de functie van de locatie veranderd, noodzakelijk te toetsen of de bodemkwaliteit een belemmering oplevert voor het nieuwe gebruik. Door middel van het uitvoeren van voorafgaand bodemonderzoek dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Voorafgaand bodemonderzoek is ook nodig wanneer er een bodemgevoelig gebouw wordt gebouwd op een bodemgevoelige locatie en/of voor werkzaamheden waarbij meer dan 25 m³ graafwerk plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op het slopen of het nieuw bouwen van bijgebouwen. Hierdoor is er geen bodemonderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieurapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. De locatie is gelegen in rustig buitengebied. Daarvoor in de plaats komt er een woonfunctie met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De kleinschalige bedrijvigheid betreft een aannemersbedrijf en wordt specifiek bestemd achter het woonhuis. Bedrijvigheid moet zich tot dit deel van het perceel beperken. De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidsruimte zone 1 en geurzone 1 met normen op 30 meter vanaf de grens van de bestemming. Binnen zone 1 zijn geen gevoelige objecten gesitueerd.

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt de woning die een functionele binding heeft met de kleinschalige bedrijvigheid. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op de woning.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeer aantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten hoogstwaarschijnlijk niet tot hinder leiden.

Werkzaamheden vinden uitsluitend overdag plaats en worden op een andere locatie uitgevoerd. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeer aantrekkende werking zeer beperkt van omvang zijn. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en worden de bijgebouwen specifiek bestemd en mogen de bedrijfsactiviteiten alleen binnen deze bestemming plaatsvinden.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorweglawaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een aantal bijgebouwen wordt terug gebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur (veehouderijen)

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour(geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw waar langdurig mensen verblijven en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 520 meter van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Gezien de beperkte ontwikkeling op het perceel en omdat er geen sprake is van sloopwerkzaamheden of wordt een ecologische Quickscan ecologie niet nodig geacht.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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. Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant bomenrijen, hagen en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuurinclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het plan voldoet aan deze doelstelling door het toepassen van diverse natuur inclusieve maatregelen waarmee ook voldaan wordt aan het puntensysteem. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het omgevingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 520 meter van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten. In de beoogde ontwikkeling is geen sprake van sloop van bestaande opstallen of nieuwbouw. Hierdoor is het niet nodig om een AERIUS-berekening te laten uitvoeren.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 4. Dit betekent dat het gebied momenteel weinig waarde kent. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Voor zone 4 zijn geen extra voorwaarden gesteld aan het plan en wordt zoveel mogelijk versterking van de kwaliteiten meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

12. Lunteren, Heuvelseweg 6

Huidige situatie

Het perceel Heuvelseweg 6 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Lunteren, Sectie C en perceelnummer 3323.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf groot' en functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het perceel heeft de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

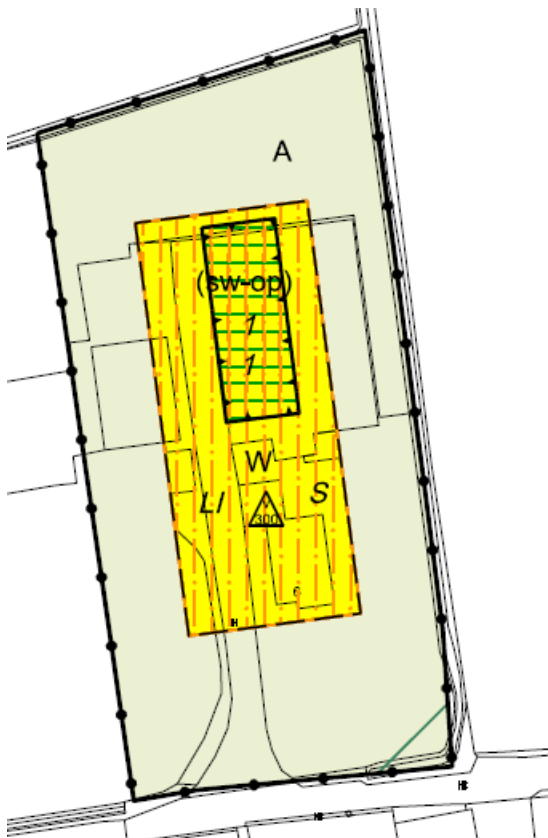


- Agrarisch**
- intensieve veehouderij**
- specifieke vorm van agrarisch
- agrarisch bedrijf groot**
- reconstructiewetzone -
landbouwontwikkelingsgebied**

Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden 837 m² aan schuren verwijderd en wordt de agrarische activiteit. In de nieuwe situatie blijven er 300 m² aan bijgebouwen staan. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Agrarisch' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met 'kleinschalig bedrijf'.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 3 met 300 m² aan bijgebouwen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één bedrijfswoning en 837 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' kan na de functieverandering tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden vergund. In de ProMo-regeling heeft iedereen, die kiest voor een functieverandering naar Wonen, recht op 200 m² aan bijgebouwen. In de sloopmeterberekening worden deze dan ook van het totaal in mindering gebracht.

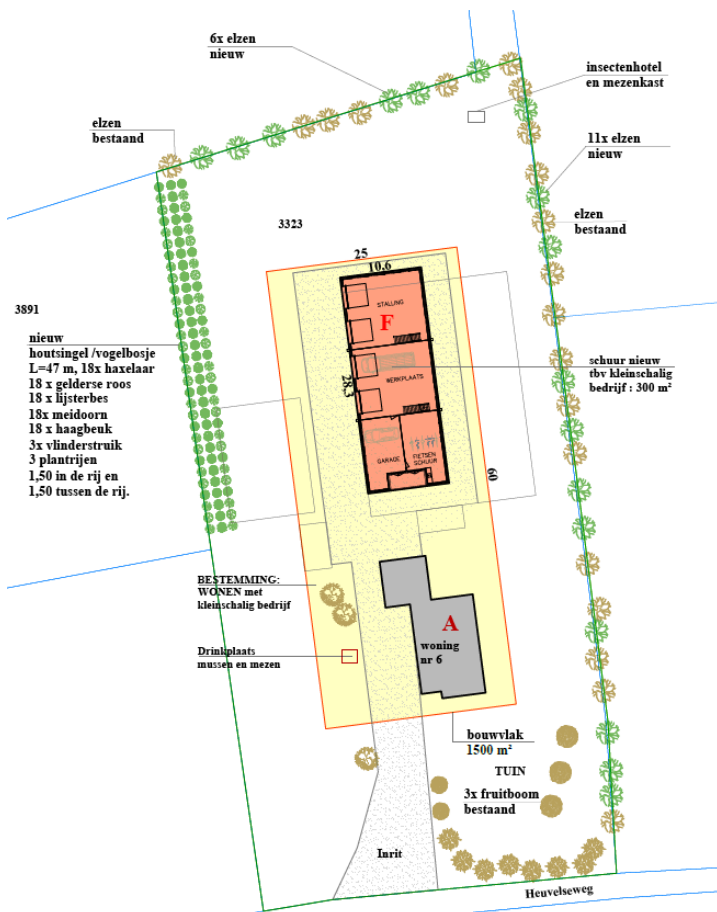
	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw B - 634 m ² - Gebouw C - 165 m ² - Gebouw D - 21 m ² - Gebouw E - 17 m ²	837 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen	200 m ² -
Inzetbare sloopmeters	637 m²

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. De overige (637 - 50) **587 m²** aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap.

Met de landschappelijke inpassing worden landschappelijke structuren versterkt. Het aanvullen van de bomenrijen op de noordelijke en oostelijke perceelsgrens dragen daaraan bij. Het toevoegen van een struweel op de westelijke perceelsgrens is tevens van grote toegevoegde waarde. Ook de positionering van de bebouwing maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Het bijgebouw in lijn achter de woning te positioneren ontstaat een ruimtelijk passend en functioneel bruikbaar erf. In combinatie met het behoud van de bestaande landschapselementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijke inpassing

Bodem

Onder de Omgevingswet is het uitvoeren van voorafgaand bodemonderzoek noodzakelijk wanneer er een bodemgevoelig gebouw wordt gebouwd op een bodemgevoelige locatie. Ook voor werkzaamheden waarbij meer dan 25 m³ graafwerk plaatsvindt is voorafgaand bodemonderzoek nodig.

In april 2024 is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuwe gebruiksactiviteit en het benodigde graafwerk voor sloop en nieuwbouw op de locatie.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-38.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieuraapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. De locatie is gelegen in rustig buitengebied. Daarvoor in de plaats komt er een woonfunctie met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De kleinschalige bedrijvigheid betreft een aannemersbedrijf en wordt specifiek bestemd achter het woonhuis. Bedrijvigheid moet zich tot dit deel van het perceel beperken. De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidsruimte zone 1 en geurzone 1 met normen op 30 meter vanaf de grens van de bestemming. Binnen zone 1 zijn geen gevoelige objecten gesitueerd.

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt de woning die een functionele binding heeft met de kleinschalige bedrijvigheid. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op de woning.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeer aantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten hoogstwaarschijnlijk niet tot hinder leiden.

Werkzaamheden vinden uitsluitend overdag plaats en worden op een andere locatie uitgevoerd. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeer aantrekkende werking zeer beperkt van omvang zijn. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en worden de bijgebouwen specifiek bestemd en mogen de bedrijfsactiviteiten alleen binnen deze bestemming plaatsvinden.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorweglawaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een aantal bijgebouwen wordt terug gebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur (veehouderijen)

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour(geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw waar langdurig mensen verblijven en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1.6 kilometer van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Cozijnsen is in februari 2024 een Quickscan Ecologie uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek blijkt als volgt:

De invloedssfeer van de uitvoering is lokaal en wordt uitgevoerd op reeds bestaande wegen en verharding. Mogelijk zijn tijdens de werkzaamheden geluid en stof waarneembaar buiten het daadwerkelijke plangebied, deze effecten zijn naar verwachting incidenteel, kortstondig en hebben geen wezenlijke schadelijke invloed op beschermde soorten, rust- of voortplantingsplaatsen buiten het plangebied.

De inrichting maakt het daadwerkelijke plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied van beschermde dieren en tot een ongeschikte groeiplaats van beschermde planten. Grondgebonden zoogdieren bezetten er geen vaste rust- en voortplantingsplaats. Amfibieën bezetten er een geen (winter)rustplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van algemeen voorkomende vogelsoorten beschermd. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 augustus. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

In het kader van de algemene zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zo veel mogelijk te voorkomen. Voor sommige algemene veel voorkomende soorten is er in de provincie geen vergunning vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Te denken valt aan het aanpassen van de werkwijze zodat onverhoopte aanwezige soorten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Veel algemene en beschermde diersoorten (bijv. vleermuizen) zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht. Indien er extra verlichting gebruikt gaat worden dan dient deze afgewend te worden van aanwezige groenstructuren om eventuele aanwezige soorten in de omgeving niet negatief te beïnvloeden en wordt geadviseerd natuurvriendelijk te verlichten door amberkleurige lichtbronnen te gebruiken.

De zorgplicht is altijd van toepassing.

Het ecologisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-39.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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. Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant bomenrijen, aanplant struweel en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuurinclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het plan voldoet aan deze doelstelling door het toepassen van diverse natuur inclusieve maatregelen waarmee ook voldaan wordt aan het puntensysteem. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 1.6 kilometer van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen en de bouw van een nieuw bijgebouw. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. Bovendien wordt de wonen met agrarische nevenactiviteit verwijderd, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten met bijkomende stikstofemissies onmogelijk worden gemaakt. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

De AERIUS-berekening is opgenomen in bijlage 22e-40.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 2. Dit betekent dat de historische situatie in deze gebieden nog redelijk gaaf en is er sprake van waarde op regionaal niveau. Door middel van de landschappelijke inpassing worden de cultuurhistorische waarden behouden en waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

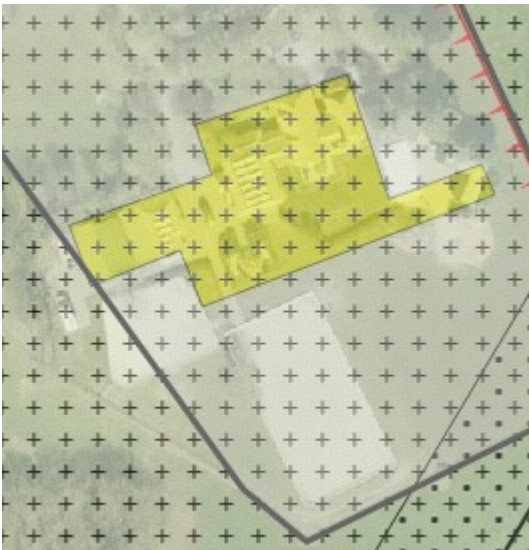
13. Lunteren, Immenweg 8

Het perceel Immenweg 8 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, Sectie B, nummer 2303.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Natuurgebied Veluwe' heeft het perceel de functie 'Wonen'. Een woning is toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

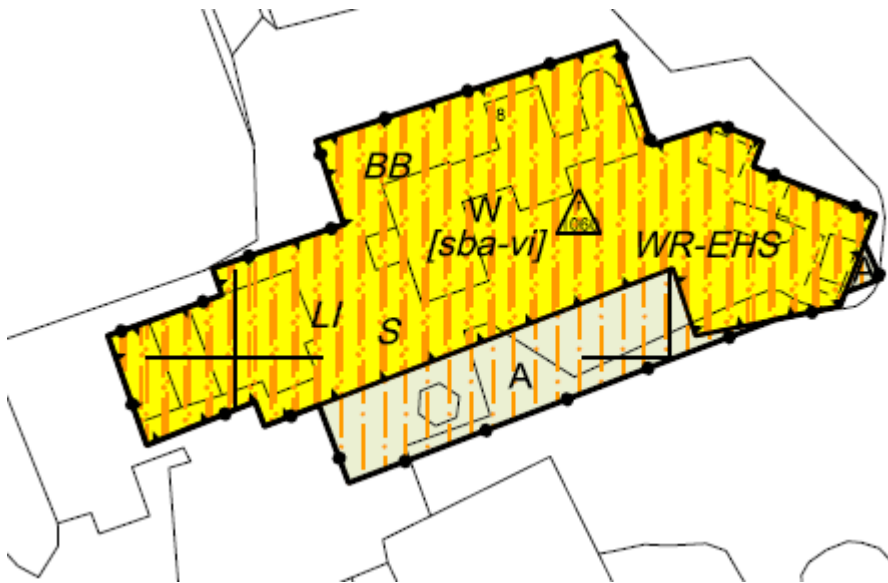
-  Waarde - Ecologische Hoofdstructuur 
-  Wonen 
-  wro-zone - recreatiecluster 

Toekomstige situatie

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een vormwijziging van het bestemmingsvlak 'Wonen' en het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen naar 170 m² en het uitbreiden van de woninginhoud naar 1060 m³. Dit betekent dat er 184 m² aan bijgebouwen gesloopt wordt. Reden voor de wijziging is de wens van de eigenaren om het reeds aangelegde zwembad en bijgebouwen te legaliseren, door deze binnen de functie 'Wonen' te laten vallen. De aanwezige bebouwing wordt deels gelegaliseerd en de overige bijgebouwen worden gesloopt.

Om dit mogelijk te maken wordt het tijdelijke omgevingsplan gewijzigd. De huidige woonfunctie wordt in vorm gewijzigd. Aan de zuidzijde wordt een gedeelte van de woonfunctie verwijderd en krijgt dit gedeelte een agrarische functie. Aan de westzijde wordt de woonfunctie zodanig aangepast dat het zwembad en de bijgebouwen hierbinnen komen te liggen. Per saldo blijft de oppervlakte van de woonfunctie gelijk.

Daarnaast wordt op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen, waarmee er 170 m² bijgebouwen binnen de woonfunctie wordt toegestaan en een villa met een maximale inhoud van 1060 m³. Voor het vergroten van de inhoud van de woning dienen in totaal 600 sloopmeters aangeleverd te worden. Een gedeelte van de sloopmeters (456) zijn afkomstig van Veldhoek 19 te Lunteren, waar voormalige agrarische bebouwing is/wordt gesloopt in het kader van een functieverandering naar Wonen. De overige sloopmeters worden aangekocht.



De verbeelding behorend bij de nieuwe ontwikkeling

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen.

Beleid

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. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt het 'Nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat er in de basis hier geen nieuwe initiatieven worden toegestaan. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN zijn niet toegestaan, ook geen externe effecten. Een nieuwe activiteit of ontwikkeling is alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang zoals aangegeven in de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

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. Bij een ontwikkeling in de groene ontwikkelingszone zullen de kernkwaliteiten en ontwikkelingsopgaven per saldo en naar rato van de ingreep moeten worden versterkt conform de instructieregels bescherming Gelders natuurnetwerk van de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland. Onder het kopje 'Ecologie en Biodiversiteit' wordt hier verder op ingegaan.

Klimaatadaptie

In artikel 5.85 van de Omgevingsverordening Gelderland staat dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen bevat die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In het kopje 'Duurzaamheid en klimaatadaptie' wordt hier verder op ingegaan.

Gemeentelijk beleid

Vormwijziging functievak

Volgens artikel 28.8.1. van het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om 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.

De vormwijziging zorgt ervoor dat het huidige functievak per saldo gelijk blijft en compacter wordt. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verder voldaan aan hetgeen uit artikel 28.8.1.

Functieaanduiding 'villa'.

In de feitelijke situatie is er op het perceel een woning van circa 1060 m³ aanwezig. Standaard is een woning in het buitengebied van 660 m³ toegestaan. Momenteel is er geen 'villa' aanduiding op de locatie aanwezig. Dit is echter wel van toepassing. Door middel van de inzet van sloopmeters kan een woning worden vergroot. Per extra m³ is 1,5 m² aan sloopcompensatie vereist. In dit geval betekent dit dat er in totaal 600 sloopmeters aangeleverd dienen te worden.

456 sloopmeters zijn afkomstig van de Veldhoek 19 te Lunteren. De overige sloopmeters worden nog aangekocht en aangeleverd voor vaststelling.

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Volgens het Parapluplan Buitengebied Ede 2020 is het mogelijk om bijgebouwen en overkappingen te vergroten naar maximaal 150 m². Momenteel staat op het perceel te veel vierkante meter aan bijgebouwen en overkappingen. Als maatwerkoplossing op de locatie wordt op het perceel 20 m² bovenop de 150 m² aan bijgebouwen, onder het overgangsrecht behouden.

Zwembad en paardenbak

De paardenbak die buiten het bouwvlak ligt en het reeds gerealiseerde zwembad kunnen met een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

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 terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Hiervoor wordt op de westelijke perceelsgrens een bomenrij aangeplant, en de bestaande bosschage verder aangevuld. Aan de oostzijde van het perceel vormt een haag (nieuw en aangevuld met struweelhaag) de omkadering van de bebouwde elementen. Het toevoegen van een solitaire boom maakt dit tot een passende inpassing.



Landschappelijke inpassing

Bodem

In 1997 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Uit het onderzoek blijkt dat er geen bodemverontreinigingen aangetroffen zijn, die een belemmering vormen voor de uitgevoerde herontwikkeling en nieuwbouw uit 1997. Er zijn geen aanwijzingen dat sindsdien bodemverontreiniging zijn ontstaan. Bovendien is er geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Ontploffbare Oorlogsresten

De locatie Immenweg 8 ligt in onverdacht gebied voor ontplofbare oorlogsresten. Er is geen verdenking voor ontplofbare oorlogsresten van toepassing. Daarom is er geen onderzoek of risicobeoordeling nodig voorafgaand aan de uitvoering van de gewenste ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieuraapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

Er worden met de verandering van het bouwvlak en het legaliseren van bijgebouwen geen activiteiten mogelijk gemaakt die tot hinder, overlast of beperking van bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven kunnen leiden. Door de grote afstand tussen het bouwvlak en de omliggende bedrijven worden deze belangen niet geschaad.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect activiteiten en milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies

Geluid (verkeerslawaaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelige functie toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

Er worden met dit plan geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur veehouderijen

Bij de beoogde verandering van het bouwvlak komt het bouwvlak praktisch niet dicht bij het nabijgelegen agrarische bedrijf te liggen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de Immenweg 12 te Lunteren, bevindt zich op ongeveer 170 meter afstand. Bovendien ligt er tussen dit agrarische bedrijf en de locatie aan de Immenweg 8 een andere woonbestemming, die voorkomt dat het bedrijf door deze wijziging extra wordt belemmerd. Daarom is een verdere beoordeling van de geurbelasting als gevolg van agrarische activiteiten niet noodzakelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Trillingen

Het veranderen van het bouwvlak en legaliseren van bijgebouwen geeft geen hinder van trillingen.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Volgens de Atlas voor de Leefomgeving zijn in de directe omgeving van het plangebied (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. De wijziging van het bouwvlak brengt het bouwvlak niet dicht bij deze hoogspanningsleidingen en valt niet binnen de magneetveldzone of rechtstrook die geldt rondom dergelijke infrastructuur. Hierdoor zijn er geen aanvullende beperkingen of aanpassingen noodzakelijk met betrekking tot de aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect hoogspanningslijnen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect hoogspanningslijnen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

De dakoppervlakken moeten afkoppelt zijn van de riolering en geïnfiltreerd worden. Er moet 40 mm geïnfiltreerd te worden per verharde m². Conform het beleid van de gemeente moet het hemelwater binnen het perceel verwerkt te worden, het overtollige hemelwater mag afvloeien naar de openbare weg.

Conclusie

Het aspect Water geeft geen belemmering voor de ontwikkeling.

Ecologie en Biodiversiteit

Soortenbescherming

Door het bureau 'Natuurbank Overijssel' is in november 2024 een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Uit de rapportage blijkt dat er geen nader onderzoek nodig is.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vogel gedood of een nestplaats beschadigd of vernield. De aanwezige beplanting in het plangebied blijft immers behouden en de te slopen schuur vormt geen geschikte nestplaats voor vogels.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rustplaatsen van een beschermd amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze amfibieën op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Het ecologisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-41.

Gebiedsbescherming

Het plan ligt circa 50 meter vanaf het Natura 2000 gebied Veluwe. De ontwikkeling op de planlocatie draagt mogelijk bij aan negatieve effecten op Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofemissies. Op het perceel wordt circa 150 m² aan bijgebouwen gesloopt en vindt verduurzaming plaats van de woning, waardoor het gasverbruik zal worden beëindigd. Het wegvallen van de bijbehorende uitstoot van stikstofoxiden weegt ruimschoots op tegen de tijdelijke uitstoot van stikstof, als gevolg van de sloopwerkzaamheden van een bijgebouw. Hierdoor is het aspect stikstof geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

GO/GNN

Het plangebied is gelegen in GO en niet in het GNN. Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt in de Groene Ontwikkelingszone, dient uit onderzoek te blijken dat de kernkwaliteiten, per saldo en naar rato van de ingreep, versterkt te worden. Dit onderzoek dient te bestaan uit een berekening versterkingsopgave GO en een versterkingsplan met inrichtingskaart.

Het plangebied is gesitueerd binnen deelgebied 118: Driesprong Lunteren, volgens de kernkwaliteiten groene ontwikkelingszone. Dit zijn als volgt:

Kernkwaliteiten

- Onderdeel van grootschalig aaneengesloten gebied van droge, voedselarme bossen, zandverstuivingen en heide; hier vooral bos met relict droge heide, veel recreatieve bebouwing
- Onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- Onderdeel van Natura 2000-gebied Veluwe met de bijbehorende habitats en soorten
- Groot wild: m.n. edelherten, wilde zwijnen
- Leefgebied das
- Cultuurhistorische waarden van o.m. oude ontginningen en boerderijen
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir
- Rust, ruimte, duisternis

Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone

- Meulunterse Eng: verbinding naar de Gelderse Vallei (model das)
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- Ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N304
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen

Toetsing

Bij de ontwikkeling is enkel sprake van vervorming van een woonbestemmingsvlak. De totale oppervlakte van het woonvlak blijft ongewijzigd. Er wordt geen woning toegevoegd. Voor bijgebouwen is in de tabel geen impactfactor opgenomen. In principe hoeven er derhalve geen versterkingsmaatregelen te worden getroffen. Vanwege het belang van de Groene ontwikkelingszone en Nationaal Landschap Veluwe wordt toch een bijdrage geleverd in de vorm van het toevoegen van landschapselementen. Hierbij is aangesloten bij de kernkwaliteiten van het gebied.

Voor het berekenen van het impactsaldo is de online rekenmodule doorlopen zoals beschikbaar gesteld door de provincie Gelderland. In de rekenmodule zijn tevens de versterkingsmaatregelen ingevuld. In totaal moesten 0 punten worden behaald. Zoals aangegeven vindt er wel een versterking plaats. Het initiatief is hierdoor niet in strijd met de regels zoals beschreven in de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot de Groene Ontwikkelingszone.

Het versterkingsplan (landschappelijke inpassing) voorziet in het verder ontwikkelen van een aaneenschakeling aan landschapselementen aan de bosrand. Direct aansluitend op een bestaande structuur van bomen wordt een bosschage aangeplant, bestaande uit de soorten vuilboom, brem, meidoorn, lijsterbes, hazelaar, liguster en hultst. Op het achtererf wordt daarnaast een bestaande beukenhaag doorgetrokken en een struweel aangevuld met dezelfde soorten als in het bosschage. Langs de perceelgrens wordt daarnaast een bomenrij van lindes aangeplant om zo een extra groenverbinding te leggen tussen het bosschage en het bosgebied aan de andere zijde van de Immenweg.

De landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het omgevingsplan.

Programma biodiversiteit Natuurinclusief ontwerpen

In de nieuwe situatie worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit te versterken. In de landschappelijke inpassing worden deze maatregelen meegenomen. Er wordt daarmee voldaan aan het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede.

Conclusie

De voorgenomen ingreep vormt geen belemmering voor de omgevingswet en het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede.

Groen en Bomen

Het huidige perceel is reeds groen ingepast. Er worden geen groen of bomen verwijderd. Door middel van de landschappelijke inpassing worden er meer bomen en meer groen toegevoegd.

Cultureel erfgoed

Archeologie

In het bijgevoegde figuur is het gehele gebied te zien van de voorgenomen ontwikkeling, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie. De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.



uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied bij het kruis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Direct ten noorden van het plangebied zijn twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn enkele niet nader te dateren sporen aangetroffen.

Het onderhavige omgevingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Gezien de beperkte omvang van de activiteit, zal de uitvoering ervan niet leiden tot

onevenredige aantasting van archeologische waarden. Ondanks de deels hoge, deels lage archeologische verwachting 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).

Conclusie

Vanuit archeologisch perspectief bestaat er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan.

Cultuurhistorie

Zoals reeds vermeld bevindt het plangebied zich binnen een zone met een lage cultuurhistorische betekenis. Het plan leidt niet tot een wijziging van de bestaande wegen en beplantingsstructuren, waardoor er geen negatieve gevolgen optreden voor bestaande cultuurhistorische waarden. Waar mogelijk worden de cultuurhistorische waarden door middel van de landschappelijke inpassing behouden en versterkt. Een nadere beschouwing vanuit cultuurhistorie is daarom niet vereist.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Mobiliteit en Parkeren

Mobiliteit

De ontwikkeling voorziet niet in een toename van de verkeersaantrekkende werking. Daarom bestaat er vanuit de verkeersafwikkeling en het verkeersbeleid geen belemmering voor dit plan.

Parkeren

De locatie heeft voldoende eigen ruimte om op eigen terrein de parkeerbehoefte te voorzien.

Duurzaamheid en klimaatadaptie

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte.

Bij de ontwikkeling geldt dat er sprake is van een afname aan verharding. Daarnaast worden eisen gesteld aan de afvoer van hemelwater zoals beschreven in de waterparagraaf.

Gezondheidsbevordering

De ontwikkeling heeft een beperkte omvang en de openbare ruimte wordt niet beïnvloedt. Om die reden is toetsing vanuit gezondheidsbevordering niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van de locatie is een hoogspanningslijn gevestigd. De ontwikkeling zorgt niet voor een nieuw gevoelige functie en er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Hierdoor vormt de hoogspanningslijn geen belemmering voor dit plan.

Milieueffectrapportage

De ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het huidige bouwvlak en het legaliseren van de bijgebouwen. Op basis van de beoordeling van stikstofdepositie blijkt dat de planwijziging op de planlocatie geen negatieve effecten heeft op Natura-2000-gebied.

Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkeling in dit plan is te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

14. Lunteren, Lage Valkseweg 92/94

Huidige situatie

Het perceel Lage Valkseweg 92 en 94 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Lunteren, Sectie A en perceelnummer 2046, 2520, 2517, 2516 en 2519.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1^e ronde' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij - specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot'. Het perceel heeft de 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden: 2 en maximum volume: 1000 m³'. Tevens is het perceel bestemd als 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel heeft de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.



Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1e ronde

Bestemmingsplan Gemeente Ede

meer kenmerken

vastgesteld 28-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3)

☐ Waarde - Archeologie 2

☐ Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde

☒ Agrarisch

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (3)

☐ bedrijfswoning

☐ specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot

☐ intensieve veehouderij

Gebiedsaanduidingen (1)

☒ reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de huidige schuren van 1559 m² verwijderd en wordt de agrarische activiteit gesaneerd. Bij de Lage Valkseweg 94 te Lunteren blijft 300 m² aan bijgebouwen staan. Voor de Lage Valkseweg 92 te Lunteren blijft het huidige woongebouw en 200 m² aan bijgebouwen staan. Op de locatie is een kleine woning aanwezig van 310 m³, welke is aangetoond via het overgangsrecht. Deze kleine woning wordt verplaatst naar het noordwesten met 300 m³ aan bijgebouwen.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is

voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor:

- Lage Valkseweg 94 te Lunteren: variant 3, functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid' met 300 m² aan bijgebouwen ten behoeve van opslag voor kleinschalige bedrijvigheid
- Lage Valkseweg 92 te Lunteren: variant 2, functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'.
- Kleine woning zonder adres: variant 3, functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid' met 300 m² aan bijgebouwen ten behoeve van opslag voor kleinschalige bedrijvigheid

Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevindt zich één bedrijfswoningen, één kleine bedrijfswoning van 310 m³ en één bedrijfswoning van 1559 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' kan na de functieverandering tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden vergund. In de ProMo-regeling heeft iedereen, die kiest voor een functieverandering naar Wonen, recht op 200 m² aan bijgebouwen. In de sloopmeterberekening worden deze dan ook van het totaal in mindering gebracht.

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw A - 763 m ² - Gebouw B - 295 m ² - Gebouw C - 163 m ² - Gebouw D - 338 m ²	1559 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen Lage Valkseweg 92 Lage Valkseweg 94 Westenengseweg 19	200 m ² - 200 m ² - 200 m ² -
Inzetbare sloopmeters	959 m²

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. Dit betekent concreet dat er voor de locaties Lage Valkseweg 94 en de kleine woning in totaal 100 m² aan compenserende sloopmeters moeten worden aangeleverd. De overige (959 - 100) 859 m² aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

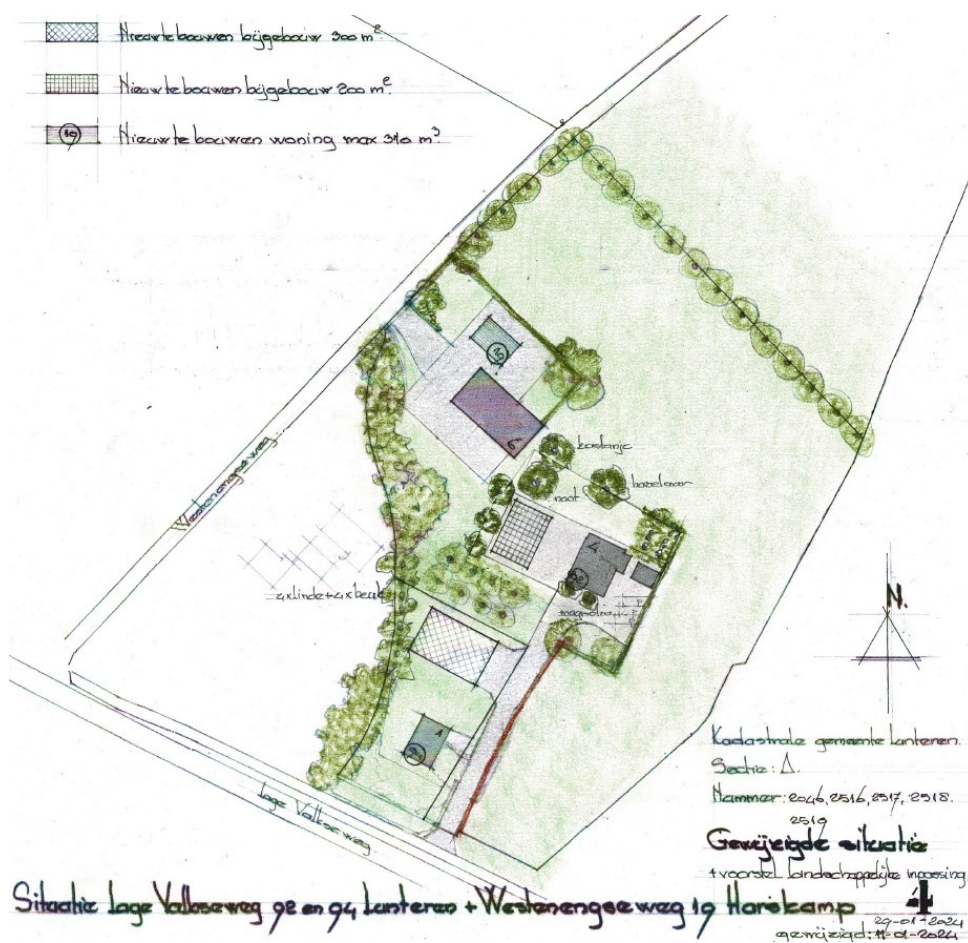
Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Op het perceel staan drie woningen, met elk een eigen erf dat als één gezamenlijk cluster is beoordeeld. De ruimtelijke samenhang op dit perceel en de bijdrage aan omliggende structuren en waarden is van belang.

De landschappelijke inpassing bestaat uit verschillende onderdelen. Als eerste wordt de watergang aan de westzijde van het perceel verder versterkt met beekbegeleidende beplanting. De woning aan de zuidzijde vormt met het woongebouw een eenheid. Via één inrit worden deze gezamenlijk ontsloten. Ruimtelijk draagt een boomgaard bij aan het gezamenlijke beeld. Met de aanplant van een reeks solitaire bomen wordt het erf van het woongebouw functioneel gescheiden van de kleine woning aan de Westenengseweg. Ruimtelijk dragen deze bomen bij aan de eenheid, en dragen bij de ecologische waarde van het perceel. De noordzijde van het erf van het woongebouw wordt gekenmerkt door de aanplant van vruchtdragende bomen die het erf markeren.

Vervolgens ligt één deel van het erf aan de Westenengseweg. Met de aanplant van een bomenrij langs de weg worden landschappelijke structuren met elkaar verbonden. Dit erf is met een haag en solitaire boom een eigen herkenbaar onderdeel van het geheel.

Tot slot verbindt een bomenrij ten noorden van het gezamenlijke erf de omliggende landschapsstructuren en draagt op deze wijze bij aan de herkenbaarheid van het landschap, de leesbaarheid van de cultuurhistorie en vergroten van de ecologische waarden in het gebied. Qua positionering van de bebouwing ontstaat er een erf, passend bij deze plek. Waarin nokrichtingen verspringen en tegelijkertijd de richting van het landschap volgen. In combinatie met het behoud en toevoegen van landschapselementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijke inpassing

Bodem

Onder de Omgevingswet is het bij wijzigingen van het Omgevingsplan waarbij de functie van de locatie verandert, noodzakelijk te toetsen of de bodemkwaliteit een belemmering oplevert voor het nieuwe gebruik. Door middel van het uitvoeren van voorafgaand bodemonderzoek dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Voorafgaand bodemonderzoek is ook nodig wanneer er een bodemgevoelig gebouw wordt gebouwd op een bodemgevoelige locatie en/of voor werkzaamheden waarbij meer dan 25 m³ graafwerk plaatsvindt.

Plaatselijk zijn in de grond lichte verontreinigingen met kwik, molybdeen, PAK en/of zink gemeten. In de toplaag van de bodem bij de tank met lekbak is een matige verontreiniging met minerale olie gemeten. De gemeten concentratie (580 mg/kg ds.) overschrijdt na omrekening naar standaard bodem (2.900 mg/kg ds.) de norm voor kwaliteitsklasse Industrie. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie met zink gemeten.

De matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond bij de tank met lekbak dient mogelijk te worden verwijderd. Voor de vergunningaanvraag dient dit getoetst te worden.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-42.

Conclusie

De met het bodemonderzoek vastgelegde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging.

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieurapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. De locatie is gelegen in rustig buitengebied. Daarvoor in de plaats komt er eenmaal een woonfunctie een tweemaal een woningbestemming met de mogelijkheid voor opslag ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De opslag bij de woning op nummer 94 heeft betrekking op het stallen van een vrachtwagen. De bestemming op Lage Valkseweg 92 wordt wonen en de bestemming van Westenegseweg 19 wordt wonen met kleinschalige bedrijfsbestemming.

De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidsruijnte zone 1 en geurzone 1 met normen op 30 meter vanaf de grens van de bestemming.

De huidige agrarische bedrijfswoningen worden woningen die een functionele binding hebben met de kleinschalige bedrijvigheid met uitzondering van de woning aan de Lage Valkseweg 92.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeer aantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten hoogstwaarschijnlijk niet tot hinder leiden.

Werkzaamheden vinden voornamelijk overdag plaats en worden op locatie uitgevoerd. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeer aantrekkende werking zeer beperkt van omvang zijn. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en worden de bijgebouwen specifiek bestemd als opslag en mogen de bedrijfsactiviteiten alleen binnen deze bestemming plaatsvinden.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorweglawaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid. De agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een aantal bijgebouwen wordt terug gebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoningen wordt omgezet in woonbestemmingen. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour (geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw waar langdurig mensen verblijven en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 2,1 kilometer van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen nieuwe extra bebouwing wordt mogelijk gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Laneco is in februari 2024 een Quickscan Ecologie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er nader ecologisch onderzoek nodig is naar de huismus, steenuil en gebouwbewonende vleermuizen. In oktober 2024 is door Groenewold een nader ecologisch onderzoek gedaan. Uit de rapportage blijkt als volgt:

Huisumus

Op het perceel zijn geen nestplaatsen aanwezig zijn van de huismus.

Steenuil

Op het perceel zelf is geen nestplaats gevonden van de steenuil. Op de naastgelegen percelen is de steenuil gehoord. Mogelijk is het gebied onderdeel van het foerageergebied. Deze mogelijkheid wijzigt niet met de realisatie van de plannen. Het aanvragen van een ontheffing Wnb is dan ook voor de steenuil niet nodig.

Vleermuizen

Het perceel is in gebruik als foerageergebied door met name de gewone dwergvleermuis. Dit betreft met name de bomen en struiken langs de sloot en achter de kapschuur. De bomen en struiken blijven behouden en daarmee ook de foerageermogelijkheden. Zomerverblijfplaatsen zijn niet gevonden in de opstallen en op basis van het bezoek uit te stellen.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene en specifieke zorgplicht' (art. 1.6 en 1.7 Ow en art. 11.27 en 11.28 Bal).

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daaropvolgende voor jaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

De ecologische Quicksan en het ecologisch nader onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 22e-43 en bijlage 22e-44.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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. Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen per adres. Door de verwevenheid van de drie percelen tot één samenhangend erf, is het plan in zijn totaliteit beoordeeld. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant boomgaard, hagen, struweel, solitaire bomen, beekbegeleidende beplanting, bomenrij en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuurinclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het omgevingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 2.1 kilometer van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van

stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen en de bouw van een nieuw bijgebouw. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. Bovendien wordt de wonen met agrarische nevenactiviteit verwijderd, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten met bijkomende stikstofemissies onmogelijk worden gemaakt. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

De AERIUS-berekening is bijgevoegd in bijlage 22e-45.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 1. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. Door middel van de landschappelijke inpassing worden de cultuurhistorische waarden behouden en waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

15. Lunteren, Lage Valkseweg 129

Huidige situatie

Het perceel Lage Valkseweg 129 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, Sectie A en nummer 1618.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan ('Partiële herziening 2023, 3^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede) is het perceel bestemd voor 'Wonen' met de functieaanduiding 'wonen - kleinschalige bedrijvigheid 1' en heeft een maximum oppervlakte bijgebouwen van 300 m². Het perceel heeft ook een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



-  **Waarde - Archeologie 2**
-  **Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde**
-  **Wonen**
-  **specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid 1**
-  **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**
-  **Other: maximum oppervlakte bijgebouwen (m2): 300**

fragment van de verbeelding bij het omgevingsplan

Toekomstige situatie

Met voorliggend plan veranderd er ruimtelijke gezien en in het gebruik niets aan de huidige situatie. Middels deze planwijziging wordt een planologische omissie hersteld. Bij de opstelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2023, 3^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' heeft het perceel de functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid 1' gekregen in plaats van 'kleinschalige bedrijvigheid 2'. Deze omissie wordt met dit plan hersteld.

Na aanpassing van het omgevingsplan is binnen de locatie Lage Valkseweg 129 te Lunteren kleinschalige bedrijvigheid toegestaan voor bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De overige regelingen die in het omgevingsplan zijn opgenomen blijven van toepassing en worden weer opgenomen in het nieuwe omgevingsplan, waarbij aangesloten is bij de nieuwe regels van het TAM/IMRO-omgevingsplan.



fragment van de verbeelding bij het gewijzigde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen.

16. Lunteren, Morgenweg 4

Huidige situatie

Het perceel Morgenweg 4 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Lunteren, Sectie G en perceelnummer 1828.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als Agrarisch met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij - specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

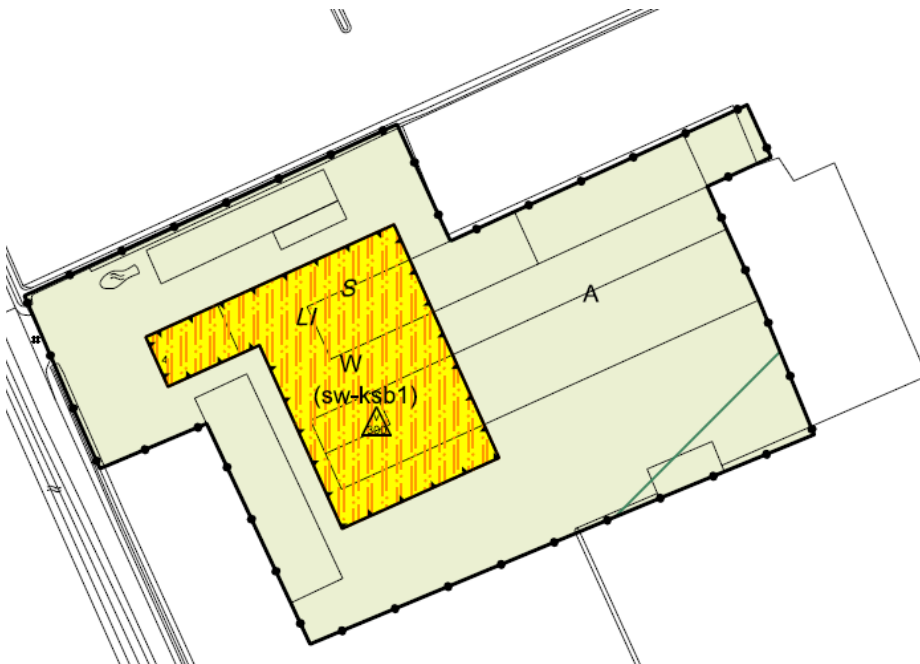


Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

Bestemmingsvlakken (2) ^	
☐	Verkeer ↗
☐	Agrarisch ↗
Bouwvlakken (1) ^	
☐	bouwvlak
Functieaanduidingen (2) ^	
☐	intensieve veehouderij
☐	specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot
Gebiedsaanduidingen (1) ^	
☐	reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied ↗

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden schuren van in totaal 2556 m² verwijderd en wordt de agrarische nevenactiviteit gesaneerd. In de nieuwe situatie blijven er 300 m² aan bijgebouwen staan. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Agrarisch' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid 1'. Met het gewijzigde omgevingsplan zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 tot een maximale oppervlakte van 300 m².



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbaar oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen.

Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'

5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 3 met 300 m² aan bijgebouwen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één bedrijfswoning en 2556 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' kan na de functieverandering tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden vergund.

	Aantal sloopmeters in m ²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw A - 210 m ² - Gebouw B - 734 m ² - Gebouw C - 1049 m ² - Gebouw D - 69 m ² - Gebouw E - 393 m ² - Gebouw F - 45 m ² - Gebouw G - 56 m ² - Gebouw H - Woning	2556 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Afroming van 50% (boven 2000 m²)	250 m² -
Afroming van 25% (boven 1000 m²)	203 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1953 m²

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. De overige (1953 - 50) 1903 m² aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het kampenlandschap. De landschappelijke inpassing van het perceel bestaat uit het versterken van de landschapsstructuur door de aanplant van een bomenrij op perceelsgrenzen (knotwilg/els op oostelijke perceelsgrens, elzen/linde/eik op noordelijke perceelsgrens). In de hoeken van het perceel worden (vogel)bosjes aangeplant en een poel aangelegd. Ten zuiden van de woning wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. De inrit wordt begeleid door een dubbele bomenrij. In combinatie met het behoud van de bestaande landschapselementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Bodem

In het plangebied wordt het merendeel van de schuren en overige bebouwing gesloopt en vindt nieuwbouw plaats. Vanwege de planvorming en potentieel bodembelastende activiteiten die hebben plaatsgevonden, is er op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage blijkt dat tijdens het bodemonderzoek geen verontreinigingen in de bodem (grond en grondwater) zijn aangetroffen.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-46.

Conclusie

De met het bodemonderzoek vastgelegde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieuraapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. Daarvoor in de plaats komt er een woonfunctie met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De planlocatie ligt in rustig buitengebied. De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidruimte zone 1 en geurzone 1 met normen op 30 meter vanaf de grens van de bestemming. Binnen zone 1 zijn geen gevoelige objecten gesitueerd. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt de woning die een functionele binding heeft met de kleinschalige

bedrijvigheid. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op de woning.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeersaantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte omvang van de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot het dichtstbij gelegen geluidgevoelige gebouw van ca. 160 meter niet tot hinder leiden. Ook bij maximale planologische benutting blijven gevoelige functies op voldoende afstand om hinder te voorkomen.

Werkzaamheden vinden uitsluitend overdag plaats. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking zeer beperkt van omvang zijn. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorweglawaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een aantal bijgebouwen wordt terug gebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Geur (veehouderijen)

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour(geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw waar langdurig mensen verblijven en

een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur. Dat is hier het geval, het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt ruim verder dan 50 meter.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 2,1 kilometer van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing wordt mogelijk gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Baecx is maart 2024 een Quicksan Ecologie uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek is geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna zijn aangetroffen in of rond het onderzoeksgebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen.

Te allen tijde is de zorgplicht van toepassing. Versturende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden. Zodra er ook werkzaamheden buiten de reikwijdte van dit onderzoek plaatsvinden, dient een aanvullende natuurtoets uitgevoerd te worden.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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.

Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant bomenrijen, aanplant (vogel)bosjes, aanplant hoogstamboomgaard en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuur-inclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis.

Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het omgevingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 2,1 kilometer van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen en de bouw van een nieuw bijgebouw. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. Bovendien wordt de wonen met agrarische nevenactiviteit verwijderd, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten met bijkomende stikstofemissies onmogelijk worden gemaakt. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

De AERIUS-berekening is bijgevoegd in bijlage 22e-47.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 4. Dit betekent dat het gebied momenteel weinig waarde kent. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Voor zone 4 zijn geen extra voorwaarden gesteld aan het plan en wordt zoveel mogelijk versterking van de kwaliteiten meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

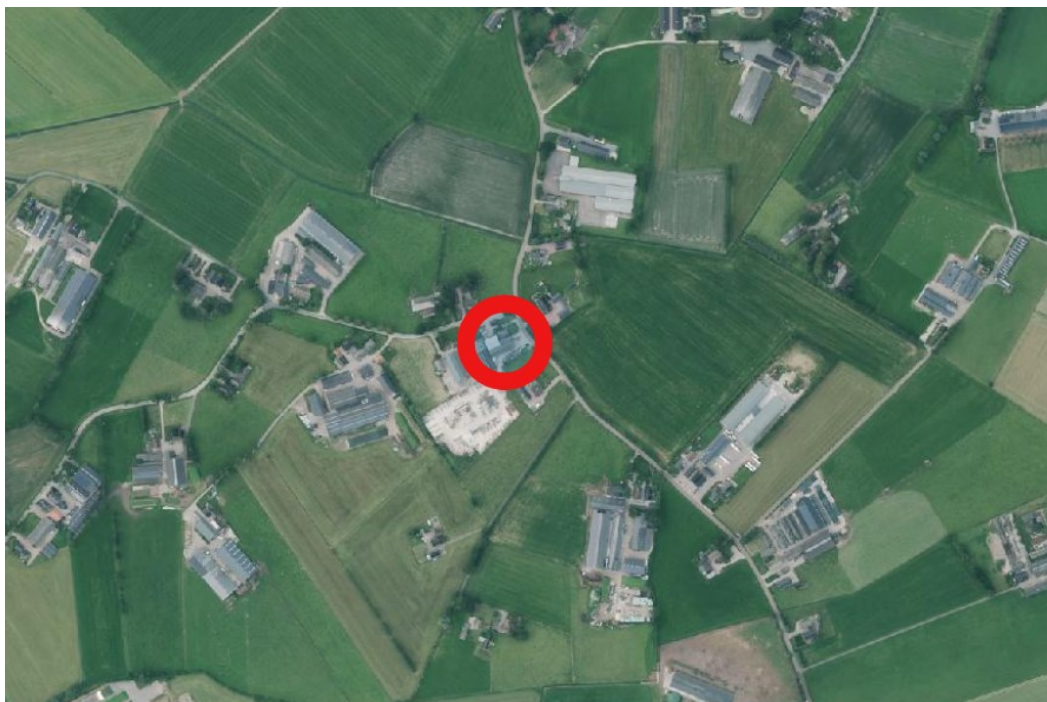
Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

17. Lunteren, Postweg 211

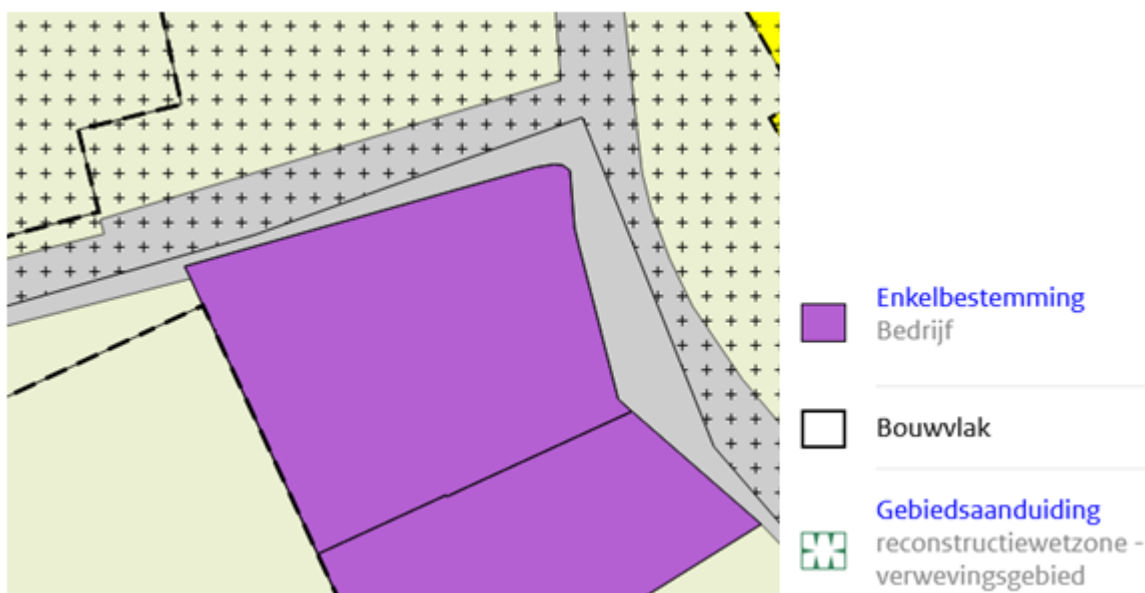
Huidige situatie

Het perceel Postweg 211 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij de kruising met de Nieuwenhuizerweg, circa 2,5 kilometer ten noordwesten van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummers 1273 en 1274.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' (tijdelijk deel omgevingsplan) heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' zonder specifieke aanduidingen. Naast 300 m² bedrijfsbebouwing is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ met waarbij in totaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik is vergund.



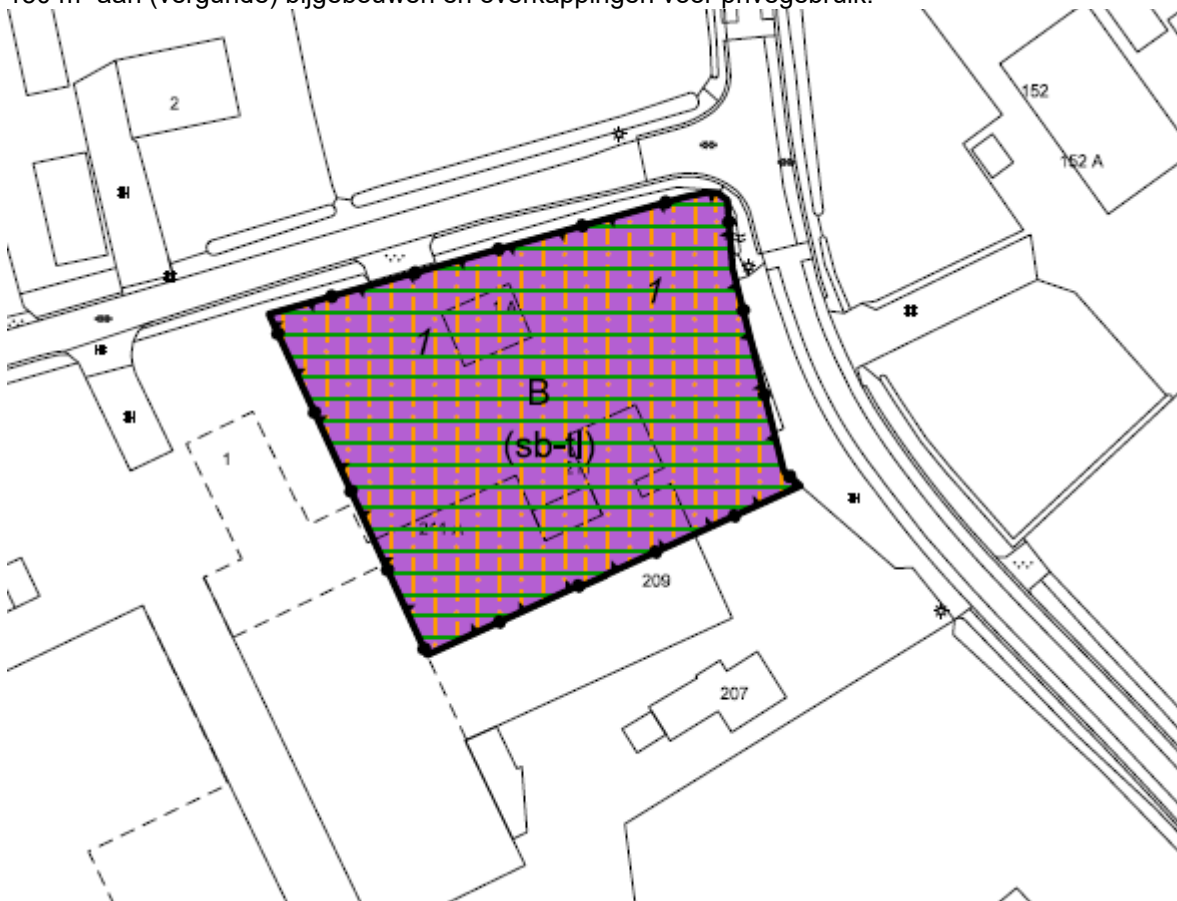
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze omgevingsplanwijziging betreft de legalisatie van het huidige gebruik van het perceel. Reeds lange tijd zijn hier twee verschillende ondernemingen gevestigd. Het terrein is ook kadastraal in twee afzonderlijke percelen gesplitst, bekend als 'Postweg 211 Lunteren' en als 'Postweg 211A - Nieuwenhuizerweg 1A Lunteren'.

Gebleken is dat het perceel al voordat het huidige bestemmingsplan werd vastgesteld door twee verschillende bedrijven werd gebruikt. Het gebruiksovergangsrecht uit artikel 33.2 is op deze situatie van toepassing. Het gaat om vergelijkbare (aannemers)bedrijven: bescheiden van omvang, dezelfde milieucategorie en dezelfde SBI-code volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij dit omgevingsplan. Vooruitlopend op het nieuwe omgevingsplan is in dit geval besloten om deze situatie ook voor de toekomst planologisch te borgen. Dit levert per saldo geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden op.

Na deze planwijziging zijn - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - maximaal twee niet-agrarische bedrijven mogelijk in milieucategorie 1-2. Hierbij is in totaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing vergunbaar. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud 660 m³ met daarbij in totaal 150 m² aan (vergunde) bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan 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 omgevingsplanwijziging naar voren gekomen.

18. Lunteren, Vijfsprongweg 70

Huidige situatie

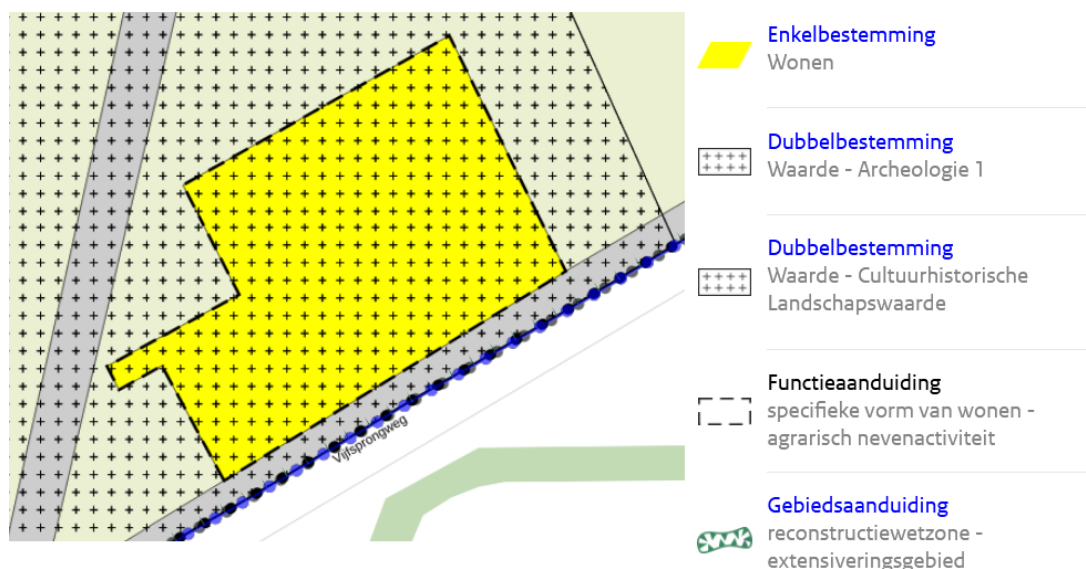
Het perceel Vijfsprongweg 70 in Lunteren ligt in het buitengebied van de gemeente Ede aan de rand van het bos dat onderdeel uitmaakt van natuurgebied de Veluwe. Kadastraal is deze locatie bekend als Lunteren, sectie A, een deel van perceelnummer 2638 en een deel van perceelnummer 2639. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2960 m².



Luchtfoto van het plangebied

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012') is het perceel bestemd voor Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit'. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming. Daarnaast gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt eveneens in een extensiveringsgebied.

Op basis van het omgevingsplan is voor de gronden van het plangebied ten hoogste één woning toegestaan.

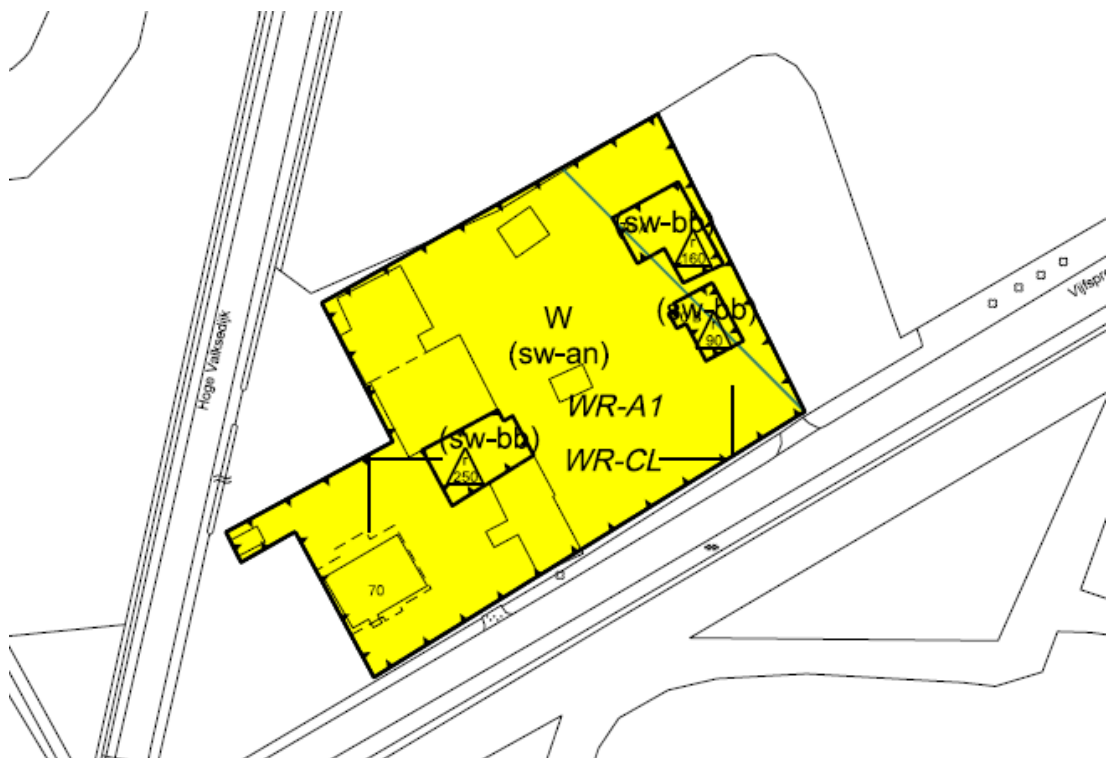


Fragment van de verbeelding bij het omgevingsplan

Toekomstige situatie

Met voorliggend plan verandert er ruimtelijke gezien en in het gebruik niets aan de huidige situatie. Middels deze planwijziging worden de drie extra woningen die binnen het plangebied staan ook planologisch toegestaan. Het gaat om woningen die al voor 1995 op het perceel staan en sindsdien ook in gebruik zijn geweest als woning. Er is voldoende bewijs aangeleverd om te kunnen concluderen dat de woningen in ieder geval vanaf 1995 bewoond zijn. Daarmee worden de woningen op basis van het overgangsrecht dat tot 1995 gold, namelijk dat strijdig gebruik mag worden voortgezet, nu planologische weer vastgelegd en daarmee gelegaliseerd.

Na aanpassing van het omgevingsplan zijn er binnen de woonbestemming aan de Vijfsprong 70 (en 70a en 70b) 3 bewoonde bijgebouwen en de huidige woning toegestaan. De inhoud van de bewoonde bijgebouwen wordt daarbij vastgelegd in het omgevingsplan. De inhoud van de woningen zijn gemeten op 250 m³, 160 m³ en 90 m³. De overige regelingen die in het omgevingsplan zijn opgenomen blijven van toepassing en worden weer opgenomen in het nieuwe omgevingsplan.

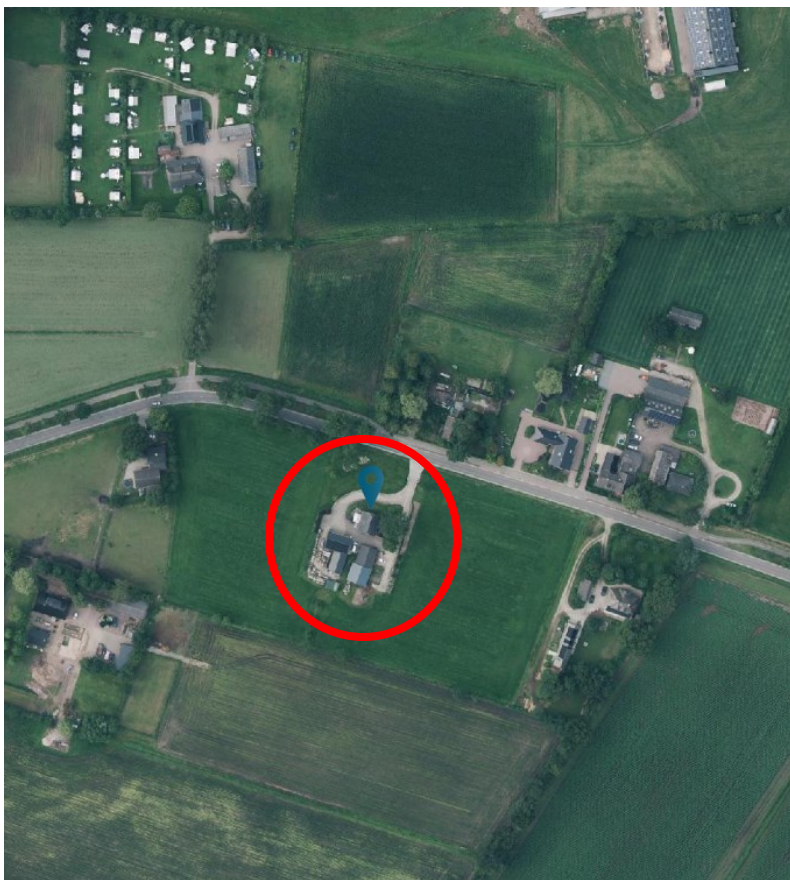


Fragment van de verbeelding bij het gewijzigde omgevingsplan

19. Otterlo, Barneveldseweg 13

Huidige situatie

Het perceel Barneveldseweg 13 te Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Otterlo, Sectie E en perceelnummer 3173.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als Wonen met de functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Bestemmingsvlakken (2)

 Agrarisch 

 Wonen 

Functieaanduidingen (1)

 specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit

Gebiedsaanduidingen (1)

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied 

Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt één schuur van 110 m² verwijderd en wordt de agrarische nevenactiviteit gesaneerd. In de nieuwe situatie blijven er 300 m² aan bijgebouwen staan. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Wonen met agrarisch nevenactiviteit' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid'.



Fragment van de verbeelding bij van het beoogde omgevingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving voor aspecten van de fysieke leefomgeving: ladder voor duurzame verstedelijking, m.e.r.-beoordeling, bodem, ontplofbare oorlogsresten, geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, trilling, water, ecologie en biodiversiteit, groen en bomen, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid, toegankelijkheid, windhinder, hoogspanningslijnen, kabels en leidingen.

Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Gemeentelijk beleid

De wijziging van het omgevingsplan is getoetst aan de Omgevingsvisie Ede 2040 en het functiewisselingsbeleid van de gemeente Ede. Hieronder wordt toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dit beleid.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zijn de lange termijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vastgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Op basis van de toetsing concluderen wij dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functiewisseling

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

De regeling Project Mogelijkheden Buitengebied (ProMo) biedt 5 varianten waaruit gekozen kan worden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'

3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige bedrijvigheid'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Daarbij wordt met de ProMo regeling tot 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de percelen met de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid', 'klein maatschappelijk' en 'kleinschalige recreatie' kan tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Bij dit plan is gekozen voor variant 3 met 300 m² aan bijgebouwen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is daarmee in lijn met het beleid van de gemeente Ede.

Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich één bedrijfswoning en 359 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' kan na de functieverandering tot maximaal 300 m² aan bijgebouwen worden vergund.

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning)	359 m ²
- Gebouw A - 110 m ²	
- Gebouw B - 66 m ²	
- Gebouw C - 89 m ²	
- Gebouw D - 94 m ²	

Op het perceel Barneveldseweg 13 te Otterlo wordt 110 m² aan agrarische bebouwing gesloopt.

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. De overige (110-50) **60 m²** aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. De inpassing van het erf bestaat uit het zijdelings omzomen met struweel inclusief boomvormers bestaande uit inheemse soorten. Enkele solitaire bomen worden geplant tussen het erf en de weg. Overhoeken worden voorzien van bloemrijkruidenmengsel. Het hemelwater wordt aan de achterzijde van het perceel opgevangen in een laagte nabij de bestaande wilgen. De aanwezige bomenrij langs de weg wordt nader aangevuld. Met het verplaatsen van de inrit ontstaat een overzichtelijkere situatie aan de Barneveldseweg. In combinatie met het behoud van de bestaande landschapselementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid verhardingen en het versmallen van de inrit bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



BEPLANTINGSLIJST				
AAN TE PLANTE BOMEN				
Letter	soort (latijns)	soort (nederlands)	plantmaat	aantal
A	Quercus Robur	Zomereik	12-14	15
B	Quercus Palustris	Moereseik	12-14	5
C	Acer Rubrum	Rode Esdoorn (verplant)	12-14	6
AAN TE PLANTE STRUWEL I en II				
oppervlakte 225m ² en 190m ² (totaal 415m ²)		verhouding		
soort (latijns)	soort (nederlands)	total per soort (1 per 1,5m ²)		
Amelanchier Lamarckii	krant	20%	55	
Sorbus Aucuparia	lijsterbes	30%	82	
Ilex Aquifolium	hulst	10%	28	
Corylus Avellana	hazelaar	30%	82	
Acer Campestre	veldesdoorn	10%	28	
Drie rijen, afstand tussen de rijen en tussen de planten 1,5m, driehoeksverband. Aanplant heesters: tenminste 3 heesters van één soort bij elkaar. Plantdiepte maximaal 40cm.				
 = bestaande boom  = aan te planten boom				

NIEUWE SITUATIE: **schaal 1:1000**
 Kadastraal bekend gemeente OTTERLO
 Sectie .. nummers 2830



Landschappelijke inpassing

Bodem

De ontwikkeling betreft een wijziging van een woonfunctie met agrarisch nevenactiviteit naar een reguliere woonfunctie.

Op het perceel is geen specifieke verdenking voor eventuele bodemverontreinigingen. Het is voor deze locatie dan ook niet nodig om een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een aantal ambtshalve wijzigingen in vastleggende bestemmingen en de realisatie van een aantal kleinschalige bedrijven en woningen. Het betreft een aantal niet aan elkaar grenzende percelen, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de agrarische functie verdwijnt. Doordat de agrarische activiteiten worden gestaakt heeft dit per saldo een positief effect op natuur (stikstofdepositie) en milieu. Een passende beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk en er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

De ontwikkelingen in dit plan zijn te kleinschalig van aard om te worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject (J11 Bijlage V Omgevingsbesluit) en/of industrieterrein (J10 Bijlage V Omgevingsbesluit). Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect milieuraapportage is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r. (beoordelings)plichtige project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit niet zijn toegestaan.

Conclusie

Voor dit plan geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Activiteiten en Milieuzonering

De agrarische activiteiten worden binnen het plangebied gestaakt en de agrarische functie komt met dit plan te vervallen. Daarvoor in de plaats komt er een woonfunctie met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De kleinschalige bedrijvigheid heeft betrekking op een zzp timmerbedrijf. De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidruimte zone 1 voor rustig gebied met normen op 30 meter rondom de bestemming. Binnen zone 1 zijn geen gevoelige objecten gesitueerd.

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt de woning die een functionele binding heeft met de kleinschalige

bedrijvigheid. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op de woning.

Menselijk stemgeluid, piekgeluiden, verkeersaantrekkende werking en cumulatie

Menselijk stemgeluid zal voor de milieubelastende activiteiten geen grote rol spelen. Piekgeluiden zullen gezien de beperkte aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot het dichtstbij gelegen geluidgevoelig gebouw van ca. 60 meter niet tot hinder leiden.

Werkzaamheden vinden voornamelijk overdag plaats. Vanwege de kleinschalige aard van de bedrijfsfunctie zal de geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking zeer beperkt van omvang zijn. Cumulatieve effecten zijn niet te verwachten door de kleinschalige aard en rustige omgeving.

Stof en lichthinder van milieubelastende activiteiten

Voor aspecten stofhinder en lichthinder door bedrijfsactiviteiten zijn voor een bedrijf in zone 1 geen effecten te verwachten die in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om een gezonde leefomgeving.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege.

Conclusie

Voor het aspect Activiteiten en Milieuzonering is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Geluid (weg-spoorweglawaai)

Er wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect geluid (weg-spoorweglawaai) is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect geluid (verkeerslawaai) is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een aantal bijgebouwen wordt terug gebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Er worden geen gevoelige functies aan de locatie toegevoegd. Er worden met dit plan verder geen uitbreiding van activiteiten of functies mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Vanwege de nabijheid van veehouderij(en) in de directe omgeving wordt gastouderschap uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit. Op grond van de Wet kinderopvang dient dit in een gezonde omgeving plaats te vinden, daarvoor moet aan de advieswaarde van 250 worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege. In de regels wordt geborgd dat gastouderschap wordt uitgesloten als ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur (veehouderijen)

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Voor de bedrijfsfunctie wordt aangesloten bij de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling, waarbij de afstand minimaal 50 meter buiten de bebouwingscontour(geur) moet zijn tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat voor een bedrijfsfunctie buiten de bebouwingscontour geur een afstand geldt van 50 meter tussen het bedrijfsgebouw en een stal van een veehouderij, indien de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar bedrijf.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Trillingen

De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard. Hierdoor is er geen hinder van trillingen te verwachten.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogspanningslijnen

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

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege en borging in de regels

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Door het verwijderen van opstallen is er een positief effect op de infiltratie/opname van hemelwater, het verhard oppervlak op het perceel neemt af. De waterhuishoudkundige situatie van het perceel veranderd verder niet.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ecologie en biodiversiteit

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1,3 kilometer van het Natura2000 gebied. Omdat de feitelijke impact van deze planwijziging beperkt is en geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt op het perceel zullen de externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting geen negatief effect hebben op dit gebied. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet binnen het GO of GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Laneco is in januari 2024 een Quicksan Ecologie uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek blijkt dat nader onderzoek nodig is voor de nestplaatsen van de gierwaluw, nestplaatsen van de huismus en de zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van de gebouwbewonende vleermuizen.

Het nader onderzoek is in oktober 2024 uitgevoerd door Groenewold. Uit de rapportage van het nader onderzoek blijkt dat er geen nestplaatsen van de huismus zijn vastgesteld en geen habitat vormt voor een nestplaats van de gierwaluw. Het gebied wordt beperkt in gebruik genomen als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis. Verblijfplaatsen zijn niet gevonden.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene en specifieke zorgplicht' (art. 1.6 en 1.7 Ow en art. 11.27 en 11.28 Bal).

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkomen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daaropvolgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huisumus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

De rapportage van de Quicksan Ecologie en het naderonderzoek is bijgevoegd in bijlage 22e-48 en bijlage 22e-49.

Gemeentelijk beleid

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

Programma Biodiversiteit

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te behouden of te versterken. 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. Afhankelijk van het plan is het aantal punten dat behaald dient te worden vastgelegd. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant bomenrij, aanplant struweel met boomvormers, aanbrengen natte laagte,

inzaaien van kruiden/bloemenmengsel en verwijderen verharding) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuurinclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis.

Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het omgevingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

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

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 1,3 kilometer van Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase is er, door het stoppen van de agrarische activiteiten, ten opzichte van de huidige/voormalige situatie sprake van een afname van stikstofdepositie gezien de beperkte activiteiten die mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft in de gebruiksfase geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

In de aanlegfase is enkel sprake van sloop van bestaande opstallen en de bouw van een nieuw bijgebouw. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. Bovendien wordt de wonen met agrarische nevenactiviteit verwijderd, waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten met bijkomende stikstofemissies onmogelijk worden gemaakt. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

De AERIUS-berekening is bijgevoegd in bijlage 22e-50.

Archeologie

Met onderhavig plan is geen sprake van grondwerkzaamheden buiten het slopen van bestaande opstallen en bouwen waar de grond al geroerd is. Er is dan ook geen sprake van eventuele aantasting van archeologische resten in grond.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Uitvoering van de nieuwe functie zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

De locatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in waardevolle zone 4. Dit betekent dat het gebied momenteel weinig waarde kent. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Voor zone 4 zijn geen extra voorwaarden gesteld aan het plan en wordt zoveel mogelijk versterking van de kwaliteiten meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

20. Otterlo, Harskamperweg 66-66a

Huidige situatie

Het perceel Harskamperweg 66-66a te Otterlo ligt in het buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Bovenweg, circa 350 meter ten noorden van de bebouwde kom van Otterlo. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie H, nummer 1218.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013' (het tijdelijke omgevingsplan) heeft het perceel de bestemming 'Horeca' en 'Bos'. Naast bedrijfsbebouwing is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Bestemmingsvlakken (1)

 **Horeca** 

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Maatvoeringen (2)

▼ **Other: vrije tekst (1)**

 **Other: vrije tekst: 1**

▼ **Other: maximum oppervlakte (bvo) (m2) (1)**

 **Other: maximum oppervlakte (bvo) (m2): 675**

Toekomstige situatie

Deze omgevingsplanwijziging betreft de legalisatie van een extra bedrijfswoning op het perceel. Volgens het geldende bestemmingsplan is er één bedrijfswoning toegestaan.

Gebleken is dat binnen het bestaande bedrijfsgebouw al vóór 9 mei 1995 een deel als extra woonruimte is ingericht en sindsdien tot op heden onafgebroken bewoond is geweest. Aangezien hiertegen door de gemeente nooit handhavend is opgetreden valt deze woonruimte onder de beschermende werking van het overgangsrecht. Dit is door de gemeente per brief van 20 maart juni 2023, kenmerk 2022GT039, reeds bevestigd. Conform de Nota van Uitgangspunten bij het achterliggende bestemmingsplan (vastgesteld 25 april 2013) wordt deze bedrijfswoning positief bestemd. Voor het overige blijft het omgevingsplan ongewijzigd.

Na deze ambtshalve planwijziging blijft - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een horecaonderneming toegestaan waarbij in totaal 675 m² aan bedrijfsbebouwing vergund kan worden. Daarnaast zijn twee bedrijfswoningen toegestaan (maximale *gezamenlijke* inhoud 660 m³) met daarbij per woning in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het gaat om een (dubbele en gesplitste) bedrijfswoning, die enkel bewoond mag worden door huishoudens met een directe, functionele band met het bijbehorende horecabedrijf. Verkoop of verhuur aan of gebruik door derden blijft dus niet toegestaan.

21. Wekerom, Hoge Valkseweg 4

Onderbouwing bij de omgevingsvergunning die verleend is op 11-7-2024.

Aanleiding

Op 21 maart 2023 heeft initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het kerkgebouw en van de bijbehorende parkeerplaats aan de Hoge Valkseweg 4 te Wekerom. Dit plan past niet in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' omdat de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak niet meer mag gaan bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het kerkgebouw wordt echter met 218 m² uitgebreid. Verder stelt artikel 8.2.2 onder a van het bestemmingsplan dat de goothoogte maximaal 4 m mag bedragen terwijl de uitbreidingen circa 4,16 m hoog worden, gelijk aan de bestaande goothoogtes. Daarnaast stelt artikel 8.2.2 onder b dat de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen terwijl de bouwhoogte 10,16 m wordt, eveneens gelijk aan bestaand. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen vindt grotendeels plaats op gronden met een agrarische bestemming. Deze bestemming staat verharding ten behoeve van parkeren niet zonder meer toe.

Voor de volledigheid merken wij hier op dat het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en aanverwante regelingen per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Ede'.

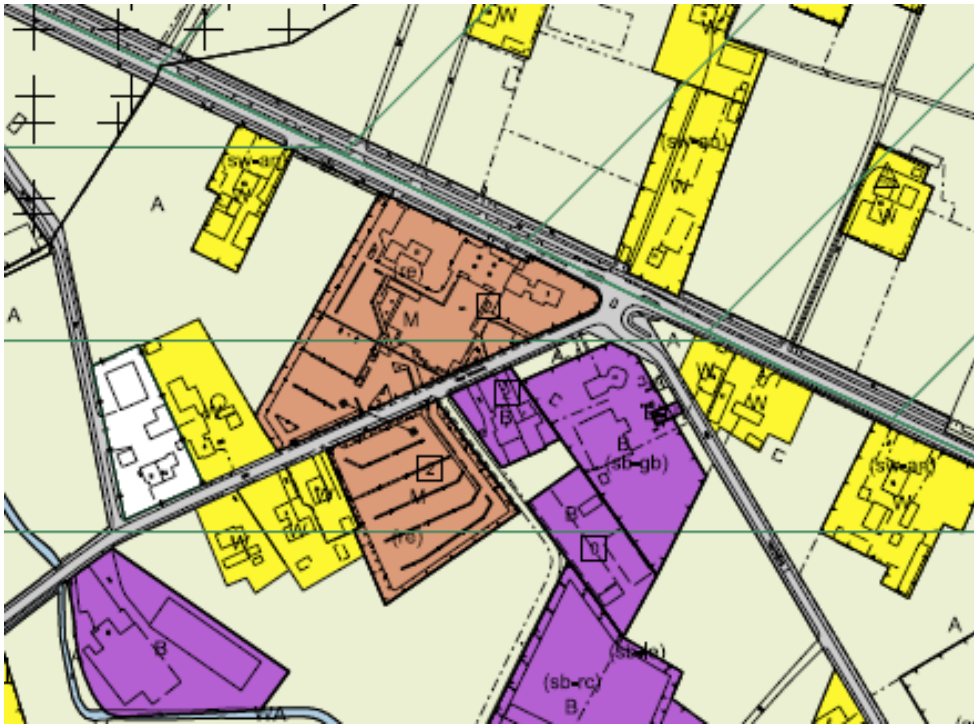
Huidige situatie

Het perceel Hoge Valkseweg 4 in Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 5066 en 5385.



luchtfoto perceel

In het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'religie' en een maatvoeringsaanduiding van maximaal 2 wooneenheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

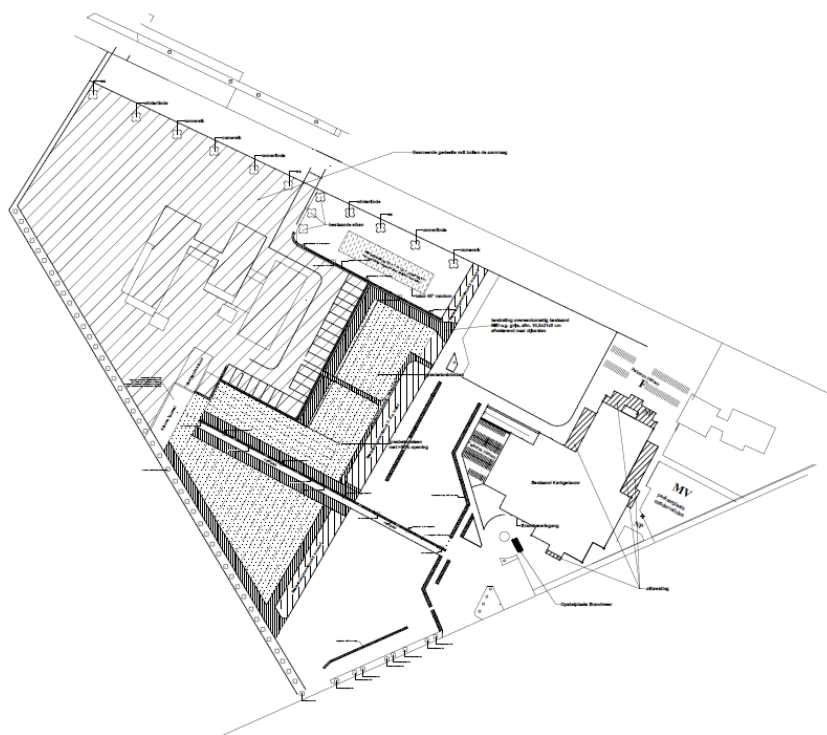
Deze bestemmingsplanwijziging (sinds 1 januari 2024: wijziging omgevingsplan) betreft een uitbreiding van het bestaande kerkgebouw met 218 m² (op maaiveld). De uitbreiding omvat een viertal uitbouwen aan het hoofdgebouw, met name aan de noordzijde. In de uitbreidingen komen (uitbreidingen van) zalen bedoeld voor diverse gebruikdoeleinden waaronder het houden van catechisatieavonden. Ook wordt de kelder uitgebreid. Vanwege de toename van de capaciteit van het kerkgebouw dient ook de parkeerruimte uitgebreid te worden.

De uitbreiding van de bestaande parkeerruimte vindt plaats ten westen van het bestaande parkeerterrein grenzend aan het kerkgebouw (zie de schets 'nieuwe situatie' hieronder, waarbij zoals aangegeven de gearceerde delen aan de linkerzijde van die schets buiten deze aanvraag (zaaknummer 2023W0602) en dus buiten die beoordeling vallen). Nog verder naar het westen ligt het woonzorgcentrum Eben-Haëzer aan de Lage Valkseweg 85. Het nieuwe parkeerterrein biedt plaats aan circa 120 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt grotendeels uitgevoerd in grasbetonblokken. Voor de tussenliggende paden wordt dezelfde dichte bestrating gebruikt als het bestaande parkeerterrein. Om wateroverlast vanwege de toename van verharding te voorkomen is in het plan voorzien in een waterberging van 30 x 7 meter.

Om de uitbreiding van het kerkgebouw en de parkeerruimte mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. De huidige maatschappelijke bestemming dient in oppervlakte te worden vergroot ten behoeve van de uitbreiding van het parkeren. Daarnaast dient de bestaande maximalisering van de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen (tot de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan) te worden gewijzigd. De bebouwing wordt immers uitgebreid.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Procedure

Initiatiefnemer wil het bestaande kerkgebouw uitbreiden met 218 m² (maaiveld) en ten behoeve van het parkeren tevens de bestemming 'Maatschappelijk' verruimen.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening;
- de activiteit 'werken, geen bouwwerken zijnde' (aanlegvergunning).

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo) bieden geen mogelijkheden om vergunning te verlenen voor de verruiming van de inhoud van het kerkgebouw.

Bovendien zijn de uitbreiding van de parkeerplaats met (half)verharding en de aanleg van een waterberging in strijd met de bestemming 'Agrarisch' van bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' op de percelen kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 5385 en 5791. Op grond van artikel 3.1 onder p van het bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd voor onder andere 'verharde en onverharde paden, ondergeschikte erfverharding ten dienste van het agrarische bedrijf, en (toegangs)wegen ten dienste van (aangrenzende) bestemming(en)' maar daarvan is hier geen sprake.

Op grond van artikel 3.7 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het verboden om op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding aan te leggen en/of te verharden. Ook is het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden verboden zonder omgevingsvergunning.

Projectafwijkingsbesluit

De aanvraag omgevingsvergunning is gedaan in 2023, ruim voordat de Omgevingswet in werking trad. De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de 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 uitbreiden van het kerkgebouw).

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'. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. De vigerende planologische regeling zal bij de eerstkomende periodieke actualisatieronde van het 'Omgevingsplan gemeente Ede' worden gewijzigd. De wijziging levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door de wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel.



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

Eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf

Het perceel is gelegen in een gebied waar een regeling bestaat voor eenmalige uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf buiten het glastuinbouwontwikkelingsgebied. Het voorgestelde bestemmingsplan voorziet hier niet in en is derhalve op dit punt niet strijdig met het provinciale beleid.

Gemeentelijk Beleid

Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

Beleid buitengebied

De voorliggende planherziening voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

Conform het op 23 maart 2017 door de gemeenteraad vastgestelde 'Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016' is het toegestaan om niet-agrarische bedrijven uit te breiden. Bedrijven tot een oppervlakte van 500 m² worden daarbij gezien als passend, qua omvang in het buitengebied. Grotere bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op het lokale of regionale bedrijventerrein. Voor bedrijven die willen uitbreiden en waar verplaatsing niet mogelijk is kan door een gemeente gekeken worden naar een maatwerkoplossing. In dit geval is dat sloopcompensatie en een bijdrage aan het landschapsfonds. Voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijfsbebouwing van 218 m² (>1000 m²) zijn (218 x 2) **436** aan compenserende sloopmeters benodigd. Initiatiefnemer heeft de volgende sloopmeters aangekocht vanuit de volgende locaties:

- 278 m² van Nederwoudseweg 42a te Lunteren
- 580 m² van de Blaakweg 8b te Harskamp

Dit zijn in totaal 858 m². Er blijven derhalve (858 - 436) 422 sloopmeters over voor inzet elders.

Landschapsfonds

Een functiewisseling moet bovendien leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf moet daarom verevend worden. Een deel van die verevening kan door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m² nieuwe niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van 218m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op 2180,-.

De volledige beoordeling vanuit de andere vakdisciplines is verder in het bestemmingsplan te lezen.

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. Het parkeerterrein wordt incidenteel gebruikt, grotendeels groen, omrand door hagen, inheemse bomen en heesters. Naast de bestaande landschappelijke elementen dragen de groene uitstraling van de verharding en nieuwe landschappelijke aanplant bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Er is een inrichtingsschets opgesteld (terreinindeling incl. landschappelijke inpassing d.d.13-06-23). Realisatie van de inrichtingsschets wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan en de voorwaarden bij de omgevingsvergunning.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Dit plan betreft uitbreiding van het kerkgebouw aan de Hoge Valkseweg 4 in Wekerom, alsmede een uitbreiding van het bijbehorende parkeerterrein met 120 plaatsen.

Voor de toetsing van dit plan zijn twee aspecten van belang:

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

Het kerkgebouw ligt op ongeveer 1500 meter ten noordwesten van de kern Wekerom. In de omgeving liggen enkele woon- en bedrijfsperven. Ten westen van het plangebied ligt een intensieve veehouderij met een metaalbewerkingsbedrijf als nevenactiviteit. Ten noordwesten ligt een woon-zorgcentrum dat eveneens eigendom is van de kerkgemeente.

Ten noordoosten van het kerkgebouw liggen binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' een tweetal woningen welke bestemd zijn als dienstwoning bij de kerk.



Bedrijven en milieuzonering

Voor de toetsing ten opzichte van het westelijk gelegen perceel met de bestemming 'Specifieke vorm van agrarisch - metaalbewerkingsbedrijf' wordt de systematiek van de VNG-gids 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Door de nadere aanduiding is ter plaatse een bedrijf met maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk. De richtafstand daarvoor is 100 meter. Vanwege de ligging in een gebied met een functiemenging is er aanleiding deze afstand met 1 stap te corrigeren tot 50 meter. De afstand tot het metaalbewerkingsbedrijf is ongeveer 170 meter, zodat ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Ook ten opzichte van de ten zuiden van de Hoge Valkseweg gelegen bedrijfsbestemmingen wordt aan de (gecorrigeerde) richtafstand van 10 meter voldaan. Het betreft hier een bedrijf met nadere aanduiding 'garagebedrijf' en een bedrijf zonder nadere aanduiding. Voor beide is vestiging tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan.

Omgekeerd geldt voor de uitbreiding van het parkeerterrein ook een (gecorrigeerde) richtafstand en wel van 10 meter. Het maatgevende aspect is geluid.

Ten opzichte van de omliggende woningen is deze richtafstand beschikbaar, zodat de situatie ook in dat opzicht aanvaardbaar is.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, maar wordt een bestaand kerkgebouw wel uitgebreid. Door de uitbreiding zouden bestaande veehouderijen en de omgeving belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

De afstand tot de intensieve veehouderij ten westen van de kerk bedraagt ongeveer 165 meter (afstand gevel tot de rand van het agrarisch bouwperceel). Met het beschikbaar zijn van deze afstand hoeft voor mogelijke belemmeringen niet te worden gevreesd. Ook is een voldoende goed verblijfsklimaat met het beschikbaar zijn van deze afstand gegarandeerd.

Conclusie

Er zijn vanuit milieuzonering geen belemmeringen voor dit plan.

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, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Plansituatie

Op deze locatie zijn in 1996 en 1997 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de bestemmingswijziging en nieuwbouw. Er zijn toen lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetoond. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het gebruik als kerkgebouw en de uitbreiding.

De locatie is niet verdacht voor bodemverontreinigingen vanuit recentere gebruik of inrichting. Er wordt vrijstelling voor bodemonderzoek verleend. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Verkeer

Algemeen

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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

Parkeerbeleidsplan

Op 17 mei 2023 is de nieuwe 'Nota parkeernormen Ede 2023' in werking getreden. In deze nota is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven moet ook met een eventuele verkeerstoename rekening worden gehouden. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan.

Zandwegen

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

Toename intensiteit

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

Locatiespecifiek

Bereikbaarheid

De nieuwe functies worden via dezelfde wegen ontsloten als het bestaande kerkgebouw en de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding kan door de omringende wegen worden opgevangen.

Parkeren

Men kan naar verwachting op eigen terrein voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De lichtgroene 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.



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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Wel heeft er in 2007 een booronderzoek plaatsgevonden uitgevoerd door Synthegra. Bij dit onderzoek bleek echter dat de bodem flink verstoord was door graafwerkzaamheden. Bij één boring was het bodemprofiel nog wel intact maar hier zijn geen archeologische resten aangetroffen.

Het plangebied is momenteel in gebruik als parkeerplaats van de kerk. Op historische kaarten die terug gaan tot 1815 is te zien dat het plangebied niet eerder bebouwd is geweest.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van het uitbreiden van het kerkgebouw. 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 (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorie

Beleidskader

Besluit Ruimtelijke Ordening (2012)

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en aan moeten geven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen.

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2013)

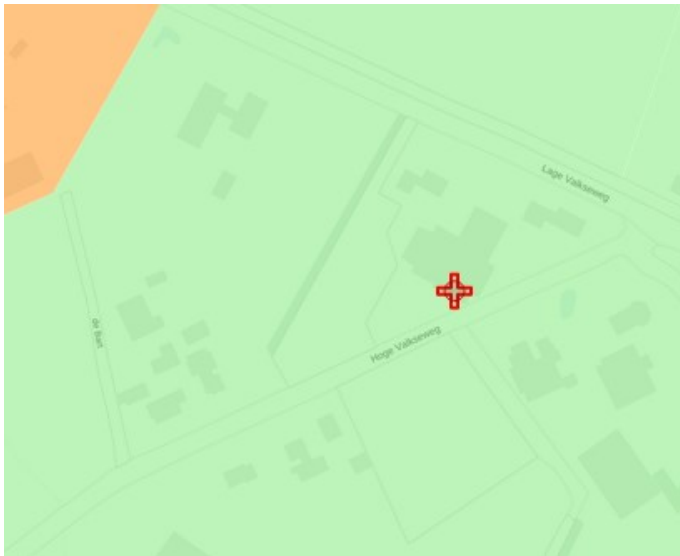
Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

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."



Integrale cultuurhistorische betekenis

- Hoge cultuurhistorische betekenis (1)
- Middelhoge cultuurhistorische betekenis (2)
- Middellage cultuurhistorische betekenis (3)
- Lage cultuurhistorische betekenis (4)

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 van Hoge Valkseweg 4 te Wekerom is lange tijd heidegebied geweest. Het gebied kenmerkt zich door een jonge ontginning in het vochtige zandgebied. Er is weinig contrast meer tussen oude broeken en de jonge ontginning. Vroeger is dit gebied plaatselijk verveend geweest. Pas in 1938 is een vergunning verleend voor het bouwen van een woning in het plangebied. Bouwtekeningen ontbreken in dit dossier. In 1947 zijn hierbij kippenhokken vergund en gebouwd. In 1998 is de woning en kerkgebouw uitgebreid. (bron: archieval.nl).



Fragmenten Chromotopografische kaart 1880/1930/1990 – het plangebied is rood 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 nauwelijks cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. De Hoge Valkseweg is een historische weg die tussen 1932 en 1940 is aangelegd (licht paarse lijn). Deze is goed

zichtbaar op het oude kaartmateriaal. De wegen in de paarse gestippelde lijn geven wegen van voor 1832 aan die inmiddels zijn verdwenen.



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 is de bebouwing gekenmerkt als beeldbepalend. Het staat ook niet 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, gelieve met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Deze planontwikkeling betreft de uitbreiding van het kerkgebouw. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen hier geen effect op heeft.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

Ecologie

Wet natuurbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. De Wet natuurbescherming maakt onderscheid in gebieds- en soortenbescherming en bescherming van houtopstanden.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

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

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Stikstof

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

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2;
- de Regeling natuurbescherming.

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. Er worden 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.

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.

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

In 2021 heeft er ecologisch onderzoek plaats gevonden door Laneco. Hieruit bleek dat er nader onderzoek noodzakelijk was naar vleermuizen.

Bij het gerichte onderzoek naar gebouw bewonende vleermuissoorten is een kraam- en een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de gevel aan de noordzijde van de kerk aangetroffen. De kraamkolonie bestond uit ongeveer 25 individuen. Verblijfplaatsen van vleermuizen vormen essentieel leefgebied. Voor aantastingen van essentieel leefgebied of delen hiervan is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig en dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. De kraam- en paarverblijfplaats worden door de voorgenomen ontwikkeling aangetast. Daarom dient er in dit kader een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Deze ontheffing is reeds verleend door de Provincie Gelderland met zaaknummer 2022-005807. De werkzaamheden zullen altijd conform de gestelde eisen en randvoorwaarden moeten worden uitgevoerd. Nader onderzoek naar overige beschermde soorten is niet aan de orde.

Houdt wel rekening met de algemene zorgplicht die geldt voor alle flora en fauna:

- Ten aanzien van álle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht', artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden.
- Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen dan dient het werk tijdelijk stilgelegd te worden en contact opgenomen te worden met een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1,2 kilometer van het Natura 2000 gebied de Veluwe. Externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden één boom gekapt binnen het plangebied. In het kader van de kap is een BEA opgesteld waaruit blijkt dat kap gerechtvaardigd is. In de paragraaf 'Groen' wordt hier nader op ingegaan.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het inrichtingsplan wat als voorwaarde zal worden opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Conclusie

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

Stikstof

Voor zowel de realisatie(aanleg)-fase en de gebruiksfase van de te verbouwen kerk, zijn met behulp van de AERIUS Calculator berekeningen gemaakt om te kunnen bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving (Rapportage stikstofdepositie, S&W bouwkundig Ingenieurs, d.d. 30 november 2023, projectnummer 2221996).

De te verbouwen kerk wordt niet voorzien van een gasaansluiting maar zal worden verwarmd d.m.v. een warmtepomp. Voor het berekenen van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn dan ook alleen de voertuigbewegingen van belang. Hierbij is uitgegaan van totaal 204 ritten per etmaal. Naast de gebruiksfase is ook de realisatiefase berekend.

Met behulp van de AERIUS Calculator zijn berekeningen opgesteld voor de realisatie- en de toekomstige gebruiksfase. Uit de berekeningen volgt voor beide fasen geen bijdrage van stikstofdepositie. Er is gebruik gemaakt van de AERIUS-Calculator versie 2023.0.1.

Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel voor de realisatie(aanleg)fase en de gebruiksfase geen vergunningsplicht geldt, t.a.v. stikstofdepositie, op grond van de Wet natuurbescherming.

Water

Het grootste gedeelte van de nieuw aan te brengen verharding bestaat uit halfverharding. Daar hoeft geen waterberging voor geregeld te worden. De overige uitbreidingen beslaan een oppervlakte van minder dan 1500 m². Hiervoor geldt een vrijstelling zolang er bewezen kan worden dat er geen verslechtering plaats vindt. Ten behoeve van de opvang van hemelwater is een waterberging voorzien van 30 x 7 meter met een talud van 45°. Deze waterberging is voldoende om de situatie niet te verslechteren.

Als er veranderingen plaats vinden in de hoeveelheid vuilwaterlozing, bijvoorbeeld als gevolg van de toename van het aantal aanwezige personen in het kerkgebouw, dient de rioolbeheerder Mechanische Riolerings betrokken te worden om te kijken of het huidige gemaal dat aan kan. Als daar aanpassingen aan gedaan moeten worden zijn de kosten voor de ontwikkelaar.

Groen

In verband met de uitbreiding van het kerkgebouw en de aanpassingen aan het omliggende terrein is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (BEA- adviesnotitie Geref. Gem. De Valk, Tree-o-logic, d.d. 12 december 2023). Het doel van de BEA is om duidelijkheid te geven over de invloed van de werkzaamheden op de bomen binnen de projectzone. Tevens is inzichtelijk gemaakt of er maatregelen nodig zijn om bomen voor nu en de toekomst veilig te stellen.

Uit de BEA volgt dat als gevolg van de bouwplannen drie bomen niet te handhaven zijn. Twee van deze bomen hebben een stamomtrek van minder dan 80 centimeter en zijn niet kapvergunning/herplantplichtig. Eén boom staat te dicht op de uitbouw. De graafwerkzaamheden zullen de wortels te veel beschadigen en daarnaast ontbreekt er ruimte voor de kroon. Het advies is om deze boom te compenseren elders op het terrein door de aanplant van één of meerdere bomen.

In het plan wordt de verplichting opgenomen om een boom met een minimale stammaat 20-25 cm te herplanten in de directe omgeving. Lukt dit niet dan moet er een storting in het bomenfonds worden gedaan. Daarnaast worden alle randvoorwaarden uit de BEA vastgelegd in de vergunning (zorgvuldig werken en snoeien). Dit geldt ook voor de randvoorwaarden t.a.v. bemaling. Er moet op basis van deze BEA een werkplan bomen komen dat wordt vastgeklemd aan de vergunning.

Conclusie

Groen is akkoord onder voorbehoud van de volgende randvoorwaarde:
De solitaire boom dient een op een gecompenseerd te worden.