

Toelichtingen bij de afzonderlijke percelen

Inhoud

1.	Ederveen, Buurtdwarsweg 1a.....	2
2.	Ederveen, Buurtweg 11-11a en 16-16a	9
3.	Harskamp, Broekweg 4-6	16
4.	Harskamp, Westenengseweg 10a-10b.....	23
5.	Lunteren, Hazendonkseweg 25 en 25a	31
6.	Lunteren, Kattenbroekerweg 12-12a	41
7.	Lunteren, Ruitenbeekweg 4	48
8.	Lunteren, Zeggelaarsweg 9	57
9.	Otterlo, Lange Heideweg 16	65

1. Ederveen, Buurtdwarsweg 1a

Huidige situatie

Het perceel Buurtdwarsweg 1a te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Ede, Sectie G en perceelnummer 3335.



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 - verwevingsgebied'.



Wonen 



specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit



reconstructiewetzone - verwevingsgebied 

Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de huidige schuren van 323 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'. De kleinschalige bedrijvigheid heeft hoofdzakelijk betrekking op opslag voor een houthandel. Er zullen geen tot zeer geringe werkzaamheden plaatsvinden op deze locatie.



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.

Functieveranderingsbeleid

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 323 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.

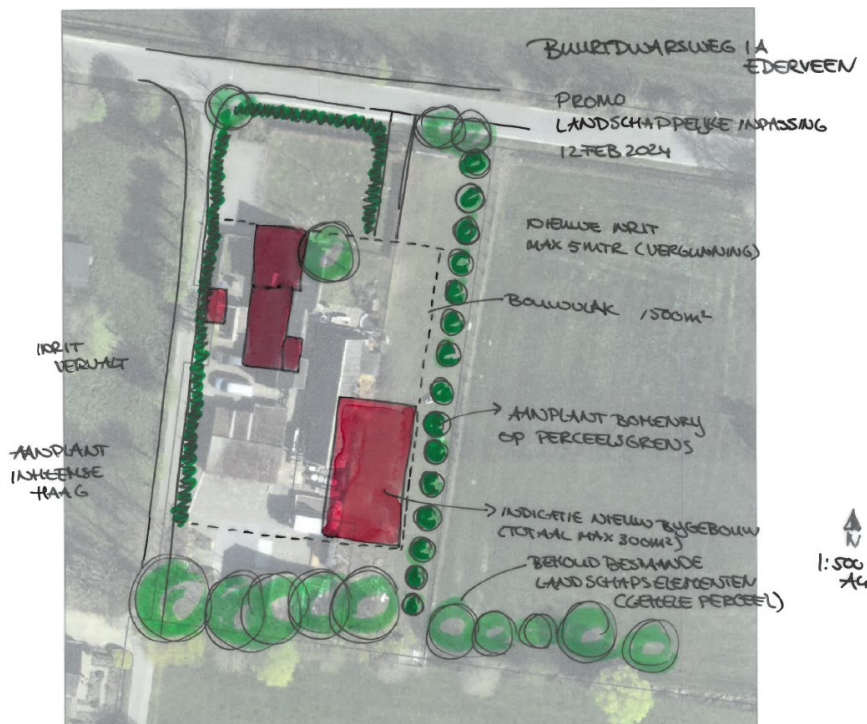
	Aantal sloopmeters in m ²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw A - 98 m² - Gebouw B - 105 m² - Gebouw C - 97 m² - Gebouw D - 23 m²	323 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen	200 m ²
Inzetbare sloopmeters	123 m²

Sloopmeters

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. De overige (123-50) **73 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 veenontginningslandschap. De landschappelijke inpassing van het perceel bestaat uit het versterken van de landschapsstructuur door het behoud van de bestaande landschapselementen op de perceelsgrenzen en de aanplant van een bomenrij op de kavelgrens ten oosten van de bebouwing. Tevens wordt de westelijke perceelsgrens na het vervallen van de inritten ingeplant met een haag. 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 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 sterke verontreiniging met asbest in de toplaag van de bodem (0-0,2 m -mv.) bij monsterpunten 4, 5 en 9 dient voorafgaand aan de sloop van de naastgelegen gebouwen te worden verwijderd. Hiervoor dient een melding 'Saneren van de bodem' conform art. 4.1236 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) te worden verricht. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een onderneming met een erkenning voor de BRL SIKB 7000, onder milieukundige begeleiding conform de BRL SIKB 6000.

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

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd als bijlage 22m-21.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 opslag voor een houthandel. Er zullen geen tot zeer geringe werkzaamheden plaatsvinden op deze locatie. Er zal geen sprake zijn van de aan en aflevering van grote hoeveelheden. De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan geluidsruijmtte zone 1 voor rustig gebied met normen op 30 meter rondom de bestemming. Vanwege de kleinschalige aard van de activiteiten is nader onderzoek voor deze locatie niet aan de orde.

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 hoogstwaarschijnlijk niet tot hinder leiden.

Werkzaamheden vinden voornamelijk elders plaats, er is hier alleen sprake van een opslag. 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.

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.

Geluidshinder

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

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 wonen met agrarische nevenactiviteit naar kleinschalig 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.

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 en een stal van een veehouderij bij een perceel gelegen buiten de bebouwingscontour geur.

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.

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.

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op ongeveer 4.4 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 voor een Natura 2000 activiteit voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

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.

Soortenbescherming

Door Cozijnsen is in november 2024 een Quicksan Ecologie uitgevoerd (bijlage 22m-22). Op basis van dat onderzoek wordt geconcludeerd dat nader ecologisch onderzoek niet nodig is. Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels zijn uit te sluiten. De ontwikkeling wordt uitgevoerd op een reeds bestaand en bebouwd plangebied buiten Natura 2000 gebied. Ter plaatse zijn geen kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels aanwezig en kunnen zich er ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er tijdelijk sprake zijn van geluid, stof, trillingen en wellicht bemaling. De werkzaamheden zijn van dien aard dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden zijn uitgesloten.

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 natuur-inclusief 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 inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

Wetgeving over natuurbescherming en het Programma Biodiversiteit vormen op voorhand geen belemmering voor de voorgenen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 4.4 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 22m-23.

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.

2. Ederveen, Buurtweg 11-11a en 16-16a

Huidige situatie

De percelen Buurtweg 11-11A en 16-16A liggen in het landelijk gebied van de gemeente Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als Gemeente Ede, sectie G, nummers 3048, 3047, 3392, 3339 en 3340.



Luchtfoto Buurtweg 11-11A en 16-16A Ederveen

In het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is Buurtweg 11-11A bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De ten zuiden gelegen percelen Buurtweg 16 en 16A zijn bestemd voor Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten. In de bestaande situatie is bij Buurtweg 16 en 16A sprake van één woonbestemming met daarop een woongebouw met twee wooneenheden.



Fragment van de verbeelding bij het huidige omgevingsplan

Toekomstige situatie

Op Buurtweg 11-11A was een kalverhouderij gevestigd. Het bedrijf is enige tijd geleden gestaakt. Vervolgens heeft de initiatiefnemer bij de gemeente kenbaar gemaakt op de locatie enkele nieuwe woningen te willen bouwen, door toepassing te geven aan het functieveranderingsbeleid. Daarbij is geconstateerd dat nieuwe woningen milieutechnisch niet mogelijk waren, zolang aan de overzijde van de Buurtweg (op nummer 16 en 16A) nog agrarische nevenactiviteiten waren toegestaan. Hierdoor zouden de woningen in een geurcontour worden gebouwd. Feitelijk waren en zijn de agrarische nevenactiviteiten op 16 en 16A niet aanwezig.

Uiteindelijk heeft een gezamenlijk traject met alle eigenaren plaatsgevonden (Buurtweg 11-11A en 16 en 16A), waarbij overeen is gekomen dat Buurtweg 16 en 16A elk een reguliere woonbestemming krijgen, waarbij op Buurtweg 16 de bestaande nevenactiviteit (een klein kozijnenbedrijf) wordt toegestaan.

Als gevolg van het bovenstaande is de bouw van de nieuwe woningen op de locatie van de voormalige kalverenstallen op Buurtweg 11-11A mogelijk. Dit plan voor nieuwe woningen past tevens binnen de ligging in de dorpszone van Ederveen. Het plan voorziet daarbij in de bouw van één nieuwe vrijstaande woning en één woongebouw, bestaande aan twee wooneenheden.

De verbeelding van het nieuwe omgevingsplan is hieronder weergegeven.



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. 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 functieveranderingsbeleid 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. Het plan levert hieraan een bijdrage door functieverandering van een middelgroot voormalig agrarisch bedrijf en twee percelen waar agrarische nevenactiviteiten waren toegestaan maar niet langer aanwezig waren.

Functieveranderingsbeleid

Het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 is van toepassing bij functieveranderingen van agrarische bedrijven in het landelijk gebied van Ede. Het beleid maakt het onder voorwaarden mogelijk om bij bedrijfsbeëindiging nieuwe woningen toe te voegen door inzet van sloopmeters. Om woningen aan het buitengebied toe te voegen dient er voldaan te worden aan de beleidsnota 'Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden aan het realiseren van één of meerdere woningen in het buitengebied. In deze beleidsregel staat beschreven dat het toevoegen van woningen op een locatie bespreekbaar is wanneer de ontwikkellocatie is gelegen in een dorpsrand, dorpszone of buurtschap. De locatie Buurtweg 11 is gelegen binnen de dorpszone van Ederveen. Voor het toevoegen van woningen geldt het 'ja, mits' principe. Concreet betekent dit dat woningen kunnen worden toegevoegd mits deze op landschappelijk juiste wijze worden ingepast en er milieutechnisch geen belemmeringen zijn.

Vanwege die milieutechnische belemmeringen is het noodzakelijk om de agrarische nevenbestemming op Buurtweg 16-16A te laten vervallen. Hierbij is (ambtelijk) overeenstemming bereikt over de hiervoor beschreven maatwerkoplossing, waarbij de agrarische nevenbestemming vervalt en beide percelen elk een eigen woonbestemming krijgen. Voor Buurtweg 16 geldt dat de eigenaar het huidige kleinschalig kozijnenbedrijf wil voortzetten. Daarbij wordt de bestaande oppervlakte bijgebouwen positief bestemd. Gelet op de totale milieu- en ruimtelijke winst als gevolg van het plan, en het feit dat de voorgestelde oplossing milieutechnisch past, kan meegewerkt worden aan het voorstel voor Buurtweg 16-16A.

Sloopmeters

Op basis van de systematiek van het regionale functieveranderingsbeleid zijn de inzetbare sloopmeters op het perceel berekend:

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning)	2318 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ²
Korting van 50% (boven 2000 m ²)	84 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m ²)	250 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1834 m²

Gelet op het eerderevermelde maatwerk zou het inzetten van sloopmeters afkomstig van Buurtweg 16 en 16A arbitrair zijn, omdat de percelen in de nieuwe situatie worden gesplitst in twee afzonderlijke woonpercelen (met elk eigen bouwrechten) en op Buurtweg 16 bestaande bebouwing positief wordt bestemd voor een kleinschalig bedrijf. Daarom vindt de ontwikkeling op Buurtweg 16-16A 'sloopmeterneutraal' plaats. De ontwikkelingen op

Dit betekent dat alleen voor de nieuwe woningen op Buurtweg 11-11A sloopmeters nodig zijn. De ontwikkeling vereist in totaal 1920 m2 (woongebouw 880 m3) + 1290 m2 (woningen 660 m3) = 3210 m2 inzetbare sloopmeters. Er zullen dus nog 3210 - 1834 = 1376 m2 inzetbare sloopmeters moeten worden verworven om de totale ontwikkeling mogelijk te maken. Inmiddels zijn 1.376 sloopmeters verworven vanaf Lange Heideweg 16 in Otterlo.

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 percelen liggen in het veenontginningslandschap en zijn goed ingepast. De woningen ten noorden van de Buurtweg versterken de lengterichting van het landschap. De woningen liggen op voldoende afstand van de weg én op de achtergelegen - ten noorden gelegen - ecologische verbinding. De achterzijde van de percelen sluiten met de beplanting, bestaande uit mantelzoomvegetatie, aan op deze ecologische verbinding.

Voor de zuidelijke woningen neemt de oppervlakte bebouwing af. De inpassing bestaat uit de aanplant van een struweel aan de westzijde die aansluit op het ten zuiden gelegen Groen Ontwikkelingszone. Ook de knotbomenrij aan de zuidzijde van het perceel Buurtweg 16a draagt bij aan landschappelijke en ecologische versterking van het gebied.

[illegible]

Landschappelijke inpassing

Bodem

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek (toegevoegd als bijlage 22m-24) van locatie Buurtweg 11 zijn geen verontreinigingen aangetoond die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Andere locaties zijn nog te onderzoeken voor zover verdacht voor bodemverontreinigingen op basis van vooronderzoek. Voor vaststelling van het plan worden die resultaten toegevoegd.

Activiteiten en milieuzonering

Omdat op Buurtweg 16 een klein kozijnenbedrijf wordt toegestaan, is een akoestisch onderzoek (toegevoegd als bijlage 22m-25) uitgevoerd om te beoordelen of deze bedrijfsactiviteit geen hinder oplevert voor Buurtweg 16A en de nieuwe woningen aan de overzijde.

Uit het onderzoek blijkt dat in de onderzochte bedrijfssituatie alleen bij de naastliggende woning op nummer 16A in de dagperiode niet wordt voldaan aan de geluidwaarde uit VNG- 2024. Er wordt bij alle woningen voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl.

Aangezien er voldaan wordt aan de standaard- en grenswaarde uit het Bkl, wordt gesteld dat er ook bij de woning aan de Buurtweg 16a sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat vanwege de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

Voor de maximale geluidniveaus wordt op alle ontvangerpunten voldaan aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In de onderzochte situatie wordt verder voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) etmaalwaarde.

De overige percelen krijgen een reguliere woonfunctie, waardoor dit geen toetsing vraagt op activiteiten en milieuzonering.

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.

Geluidshinder

Er worden met de beoogde ontwikkeling nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegevoegd. De Buurtweg is echter een weg met een relatief lage verkeersintensiteit. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai hoeft daarom niet verder beoordeeld te worden.

Conclusie

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.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van Agrarisch naar Wonen. Agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna nieuwe woningen worden teruggebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het definitief beëindigen van agrarische activiteiten.

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

Conclusie

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.

Geur

Geurbelasting (zowel voor als achtergrondbelasting) op de nieuwe woningen bij Buurtweg 11 is beperkt, ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen liggen op de vereiste afstand van de veehouderij op de Buurtweg 22 (> 50 meter).

Door het toekennen van een woonfunctie aan Buurtweg 16 en 16A komen er geen nieuwe geurgevoelige gebouwen bij. Er kunnen ook binnen 50 meter vanaf Buurtweg 22 geen geurgevoelige gebouwen bijkomen, anders vormen deze een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderij.

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 rampen of incidenten worden voorkomen of de gevolgen ervan worden beperkt, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling geen specifieke aandachtspunten.

Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Conclusie

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.

Water

De betreffende plek is gevoelig voor wateroverlast en hoge grondwaterstand. Vanuit Waterschap Vallei en Veluwe komen de volgende belangrijke voorwaarden voor doorontwikkeling van het initiatief:

- De ontwikkeling mag niet plaatsvinden op de gronden die nu overstromen. Met de huidige planopzet vindt de nieuwe ontwikkeling plaats op de locatie waar eerst stallen aanwezig waren.
- Door sloop/nieuwbouw komt minder verharding terug dan in de huidige situatie. Dit is verwerkt in het definitieve verzoek en wordt ook geborgd via het inrichtingsplan.
- Voor de nieuwe woningen geldt dat voldoende waterberging gerealiseerd/toegevoegd moet worden, hier is voldoende ruimte voor in het plangebied;
- Bij de nieuwe wooneenheden dient te worden bekeken of deze woningen voldoende drooglegging hebben. Mogelijk is het nodig om ter hoogte van de nieuwe wooneenheden extra op te hogen om de woningen ook in de toekomst “droge voeten” te kunnen blijven geven. Wat dit betekent voor de bouwaanvraag wordt nog onderzocht voorafgaand aan vaststelling van het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening, er zijn voldoende mogelijkheden om wateroverlast te voorkomen.

Ecologie en biodiversiteit

Soortenbescherming

In het plangebied worden gebouwen gesloopt en er zijn mogelijk effecten te verwachten op de aanwezige groenstructuren. Er is daarom een quickscan ecologie uitgevoerd. De rapportage van de quickscan ecologie is bijgevoegd als bijlage 22m-26. Uit het onderzoek volgt dat er geen nader onderzoek nodig, de ontwikkeling kan met toepassing van voorzorgsmaatregelen zonder overtredingen worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het plangebied en de beperkte ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000 gebied Veluwe. Dit is bevestigd via een stikstofberekening (toegevoegd als bijlage 22m-27). Daarbij is geen sprake van intern salderen, het projecteffect zonder salderen leidt reeds niet tot depositie.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied is niet gelegen in de GO of het GNN, nadere toetsing aan deze verordening is dan ook niet noodzakelijk. Wel grenst het plan aan de GO. Omdat de GO geen externe werking heeft, hoeft ook hieraan formeel niet te worden getoetst. Wel is in het inpassingsplan nadrukkelijk rekening gehouden met de GO zone door een bufferstrook op te nemen tussen de woonpercelen en het GO gebied. Daarmee worden nadelige gevolgen voor de GO voorkomen.

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. Een exacte uitwerking van het puntensysteem wordt voorafgaand aan de vaststelling nog toegevoegd.

Conclusie

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

Archeologie

Het plangebied ligt in de zone met middelhoge verwachting, de ingreep is kleiner dan 5000 m². Daarom is archeologisch onderzoek niet nodig.

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. Harskamp, Broekweg 4-6

Huidige situatie

Het perceel Broekweg 6 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Otterlo, Sectie F en perceelnummer 1781 en 1782.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014, 1^e ronde' het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot', 'specifieke aanduiding - woongebouw', 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden: 2' en een maximum volume van het woongebouw van 905 m³. De locatie heeft een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

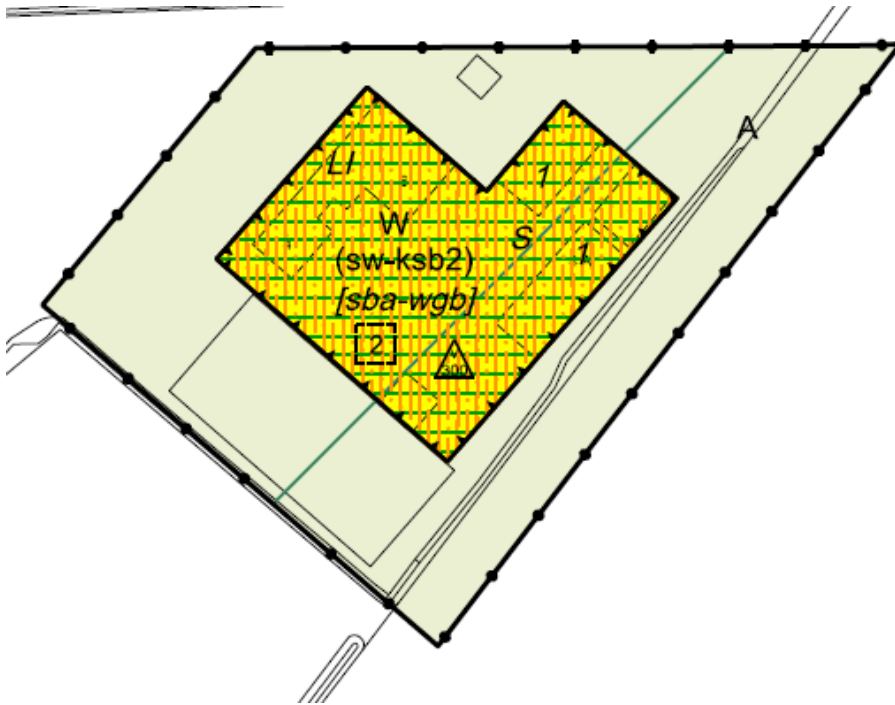


Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

-  **Agrarisch**
-  **specifieke bouwaanduiding - woongebouw**
-  **specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot**
-  **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**
-  **Maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden: 2**
-  **Maximum volume (m3): 905**

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de achterste schuur van 761 m² verwijderd en worden 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 de aanduiding '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.

Functieveranderingsbeleid

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 761 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 A - 99 m ² - Gebouw B - 54 m ² - Gebouw C - 25 m ² - Gebouw D - 583 m ²	761 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen	200 m ² -
Inzetbare sloopmeters	561 m²

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. De overige (561-50) 511 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 de aanplant van een haag aan de voorzijde van de woning. De perceelsgrenzen op het achtererf worden omzoomd door knotwilgen, de bestaande structuur wordt hiervoor aangevuld. Een boomgaard aan de achterzijde maakt de landschappelijke inpassing compleet.



Landschappelijk inpassingsplan

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.

Er hebben in het verleden enkele potentieel bodembelastende activiteiten plaatsgevonden op de locatie die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering. Dat zijn onder andere de toepassing van asbesthoudende materialen (daken), opslag van huisbrandolie in een bovengrondse tank, een spoelplaats en kleinschalige opslag van o.a. bestrijdingsmiddelen. De activiteiten zijn inmiddels vrijwel allemaal beëindigd. De asbestdaken zijn veelal vervangen (2015) en/of bij de resterende asbestdaken is hemelwaterafvoer aanwezig, waardoor er geen verdachte asbestinspoelzones zijn. Het vooronderzoek heeft voldoende onderbouwd dat de activiteiten waarschijnlijk niet hebben geleid tot een sterke bodemverontreiniging op de locatie.

Met het vooronderzoek (NEN 5725) is voldoende vastgelegd dat de bodem niet verdacht is op het voorkomen van een sterke bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging.

De rapportage van de Bodem is bijgevoegd in bijlage 22m-28.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 hoveniersbedrijf. Dat betekent dat de bijgebouwen voornamelijk gebruikt zullen worden voor de opslag van bedrijfsmateriaal en dat de werkzaamheden plaats vinden op locatie. 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. Het huidige agrarische bedrijfswoongebouw wordt het woongebouw die een functionele binding heeft met de kleinschalige bedrijvigheid op het perceel. Daardoor zijn de milieubelastende activiteiten van de bedrijfsactiviteiten niet van toepassing op het woongebouw.

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 van ci. 60 meter tot het dichtstbij gelegen geluidgevoelige functie van derden niet tot hinder leiden. De werkzaamheden worden op locatie uitgevoerd waardoor de bedrijfsactiviteiten op het perceel zeer beperkt zijn. 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.

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.

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

Geluidshinder

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

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. Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna een aantal bijgebouwen wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten. 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.

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. De locatie ligt buiten de bebouwingscontour voor geur. 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. Binnen deze contour ligt enkel het meest noordelijk gelegen bijgebouw, dit bijgebouw mag niet worden gebruikt als geur gevoelige functie. Langdurig verblijf van mensen in dit bijgebouw is daarom niet toegestaan.

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. Daarnaast wordt het meest noordelijke bijgebouw uitgesloten als geurgevoelige functie, waardoor het gebruik ervan voor dergelijke doeleinden niet is toegestaan.

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.

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 verandert verder niet.

Conclusie

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

Ecologie en biodiversiteit

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1.7 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 voor een Natura 2000-activiteit voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

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.

Soortenbescherming

Door Natuurbank Overijssel is in juli 2024 een Quicksan Ecologie uitgevoerd (bijlage 22m-29). Op basis van dat onderzoek blijkt als volgt:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar er nestelen ook vogels. En daarnaast bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een (winter)rust of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Als gevolg van het rooien van de beplanting aan de stal en het saneren van de varkensstal tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

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 dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden heeft geen negatief effect op essentieel foerageergebied van vleermuizen.

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 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 in de 'Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023 gemeente Ede'. Voorliggend plan dient 45 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant boomgaard, haag en aanvullen bomenrij, 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

Wetgeving over 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. 1.7 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 een bestaand agrarisch gebouw. 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 agrarische functie 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 22m-30.

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.

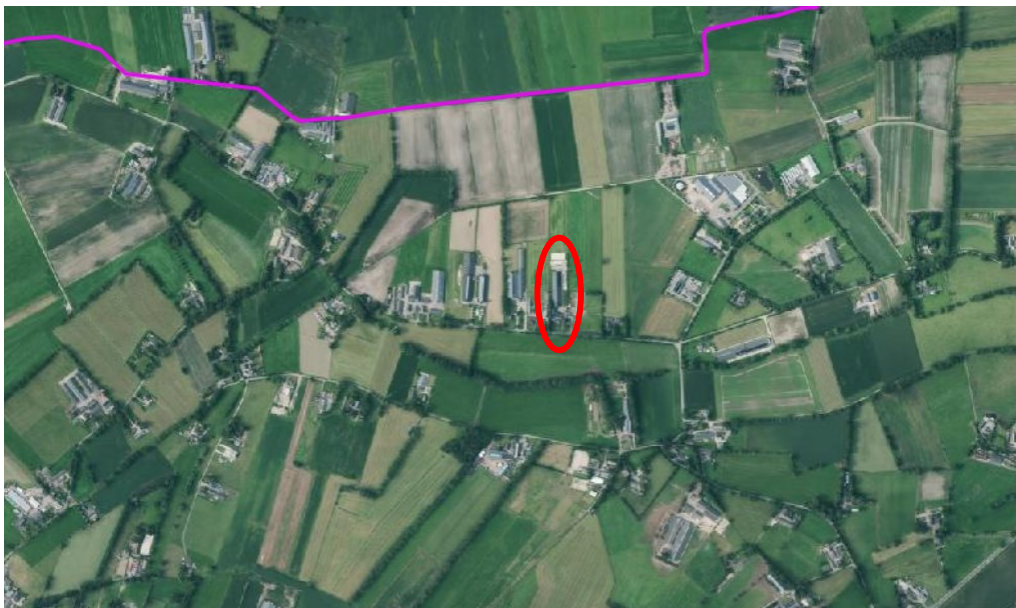
Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4. Harskamp, Westenengseweg 10a-10b

Huidige situatie

Het perceel Westenengseweg 10a, Harskamp ligt in het landelijk gebied van de gemeente Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als Gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1224.



Luchtfoto Westenengseweg 10a, Harskamp

In het huidige tijdelijke deel van het omgevingsplan (hierna: omgevingsplan) 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.



Bestemmingsvlakken (1)

☒ Agrarisch [↗](#)

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak [➤](#)

Functieaanduidingen (1)

☒ specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied [↗](#)

Fragment van de verbeelding bij het huidige omgevingsplan

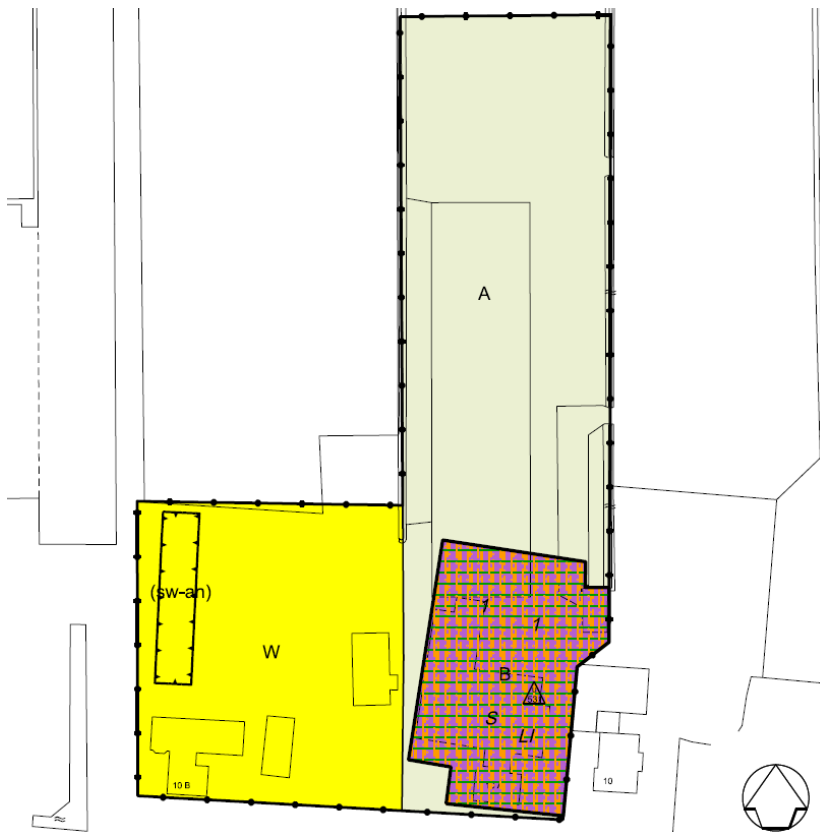
Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is 2689 m² aan agrarische bebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer neemt deel aan de Lbv-plus regeling.

Toekomstige situatie

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van Agrarisch naar Bedrijf. Hierbij wordt een groot deel van de bestaande agrarische bebouwing gesloopt. Een deel van de bebouwing zal worden hergebruikt ten behoeve van het toekomstige aannemersbedrijf. Op deze locatie dient te worden voldaan aan milieuzone 1 voor geluid en geur volgens de milieuzonering nieuwe stijl. Dit is vergelijkbaar met een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 onder het oude milieurecht. In het omgevingsplan wordt dit geborgd via aanduidingen op de verbeelding die doorwerken in specifieke planregels.

Daarnaast is het vanuit milieuwetgeving vereist dat de afstand tussen de toekomstige werkplaats en omliggende veehouderijen (specifiek: dierenverblijven) minimaal 50 meter bedraagt. Op het buurperceel nummer 10B ligt een woonbestemming met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit". Op dit perceel worden nog enkele dieren gehouden in de westelijke stal. Deze stal ligt op meer dan 50 meter van de toekomstige werkplaats. Om te verzekeren dat in de toekomst het vee niet dichterbij de werkplaats zal verblijven, wordt in het omgevingsplan de eerdergenoemde functieaanduiding specifiek op de westelijke stal geplaatst. Dit betekent dat enkel in deze stal vee mag worden gehouden op nummer 10B. De eigenaar van het perceel op nummer 10B heeft hiervoor toestemming gegeven middels een ondertekende overeenkomst. Deze overeenkomst is overhandigd aan de gemeente Ede, maar vanwege privacyredenen niet bijgevoegd bij dit plan.

In totaal wordt er in de nieuwe situatie een bedrijf met 531 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Daarom zal in het omgevingsplan de volgende maatvoering worden opgenomen: 'Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing: 531 m²'. De verbeelding van het nieuwe omgevingsplan is hieronder weergegeven.



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. 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 levert het plan hieraan een bijdrage.

Functieveranderingsbeleid

In het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 voor functieverandering naar Werken staat voor de regiogemeenten voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'werken' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval er sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. Het verzoek, betreffende perceel Westenengseweg 10a te Harskamp betreft een functiewisseling van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming met 150 m² aan privébijgebouwen en 531 m² aan bedrijfsbebouwing. Hiermee voldoet het verzoek aan het hiervoor genoemde functieveranderingsbeleid.

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 2689 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een bedrijfsbestemming kan na de functieverandering

tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd. Omdat die meters in de toekomst dus 'herbouwbaar' blijven moeten ze in mindering worden gebracht. Volgens het beleid moet boven de 1000 m² aan sloopmeters een korting van 25% worden toegepast. De meters boven de 2000 meter worden 50% gekort. Concreet zijn er op dit perceel dan **2019 m²** aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 1 - 2007 m ² - Gebouw 2 - 539 m ² - Gebouw 3 - 93 m ² - Gebouw 4 - 50 m ² onvergund - Gebouw 5 - 50 m ²	2689 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Korting van 50% (boven 2000 m²)	270 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m²)	250 m ² -
Inzetbare sloopmeters	2019 m²

Bedrijfsbestemming

Voor het toevoegen van een nieuwe bedrijfsbestemming moet 100 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. Voor de bedrijfsbebouwing moet voor de eerste 500 m² met een factor 2 gecompenseerd worden. De meters boven de 500 m² dienen te worden gecompenseerd met een factor 3. Dit betekent dat er (100 + (500 x 2) + (31 x 3)) in totaal **1193 m²** aan compenserende sloopmeters aangeleverd moet worden.

De overige (2019-1193) **826 m²** aan compenserende sloopmeters kunnen worden ingezet als onderbouwing 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 broek- en heideontginningslandschap. De landschappelijke inpassing van het perceel bestaat uit het versterken van de landschapsstructuur door het behoud van de bestaande landschapselementen op de perceelsgrenzen en het versterken hiervan. De bomenrijen op de west- en oostgrens van het perceel worden doorgetrokken richting het noorden. Tot slot neemt de hoeveelheid verharding op het perceel af, waarbij deze is beperkt tot het hoogstnoodzakelijke voor de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf.



Landschappelijk inpassingsplan

Bodem

In het plangebied wordt een deel van de opstallen gesloopt en vindt op kleine schaal aanbouw of nieuwbouw plaats. Vanwege de planvorming en potentieel bodembelastende activiteiten die hebben plaatsgevonden, zijn er op de locatie de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Historisch vooronderzoek op de locatie aan de Westenengseweg 10a te Harskamp, Hunneman Milieu-Advies, kenmerk 240452/lvh01, 21 juni 2024
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie aan de Westenengseweg 10a te Harskamp, Hunneman Milieu-Advies, kenmerk 240700/lvh/sh, 12 september 2024

Tijdens het bodemonderzoek zijn lokaal in de grond lichte verontreinigingen met koper, PCB's en minerale olie gemeten. In de funderingslaag van puin en/of in de puinhoudende bodem is geen asbest aangetoond.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen gemeten.

Het vooronderzoek en verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn bijgevoegd als 22m-31.

Conclusie

De bodemkwaliteit is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgelegd. Er zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen, waardoor de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

Ontploffbare oorlogsresten

De locatie betreft onverdacht gebied: hiervoor wordt verwezen naar het algemene deel van de toelichting.

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.

De bedrijfsactiviteit zal bestaan uit een timmerwerkplaats. 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. Op de gevel van de omliggende woningen geldt eveneens een norm van 45 dB(A) in de dagperiode. Deze normen zijn opgenomen in de regelset behorende bij dit plan.

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

Om te beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is er akoestisch onderzoek uitgevoerd (toegevoegd als bijlage 22m-32) waarin de ontwikkeling is getoetst aan de normen uit het omgevingsplan.

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.

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.

Geluidshinder

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

Conclusie

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.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf. Een groot deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt, en een deel wordt hergebruikt voor de nieuwe functie. 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 niet-agrarische bedrijfswoning. 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 meter afstand tot veehouderijen worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Conclusie

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.

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.

In aanvulling op de algemene regeling voor geur door veehouderijen wordt in de regels geborgd dat er geen vee mag worden gehouden binnen 50 meter van de werkplaats op het naastgelegen perceel Westenengseweg 10B, door de mogelijkheid voor agrarische nevenactiviteiten op dit perceel planologisch te beperken tot de bestaande westelijke stal. Hiermee wordt de bestaande situatie gerespecteerd.

Conclusie

Voor het aspect geur is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er, naast bovenstaande aanduiding op nummer 10B, geen andere 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.

Conclusie

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.

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

Soortenbescherming

In het plangebied worden gebouwen gesloopt en er zijn mogelijk effecten te verwachten op de aanwezige groenstructuren. Er is daarom een quickscan ecologie uitgevoerd in oktober 2024 door Natuurbank Overijssel.

De rapportage van de quickscan is bijgevoegd als bijlage 22m-33.

Uit de quickscan ecologie blijkt dat het te slopen gebouw niet geschikt is voor beschermde soorten en dat er ook geen sporen zijn aangetroffen. Nader specifiek onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van alle flora en fauna (beschermde of niet beschermde) geldt de 'Algemene zorgplicht'. 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, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op 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.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het plangebied en de beperkte ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000 gebied Veluwe. Ten aanzien van stikstof zijn berekeningen gemaakt (bijlagen 22m-34 en 22m-35). Hieruit volgt dat in de gebruiksfase geringe depositie optreedt (0,01 mol/ha/jaar), maar per saldo wordt via intern salderen met beëindiging van de veehouderij ruimschoots meer dan 85% van de voormalige emissie gereduceerd als gevolg van het plan. Daarmee bestaat voldoende zicht op een natuurvergunning voor de nieuwe activiteit.

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.

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 25 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant bomenrijen, hagen en de realisatie

van twee steenuilenkasten) 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 voorgenomen ingreep vormt geen belemmering voor naleving van de omgevingswet (natuur) en het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

Archeologie

Het plangebied ligt in een zone met een deels (middel)hoge, deels lage verwachting. Er vindt voornamelijk sloopactiviteit plaats. Alle bebouwing bevindt zich in de zones met middelhoge of lage verwachting. De zone met hoge verwachting is het tuingedeelte gelegen aan de straat. Daar is een nieuw beplantingsplan voorgesteld. De verstoring die dat tot gevolg heeft is te klein om archeologisch onderzoek noodzakelijk te achten.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar bedrijf. 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. Gebieden in deze zone dragen bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Bij transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Door middel van het landschappelijke inpassingsplan worden de cultuurhistorische waarde waar mogelijk versterkt.

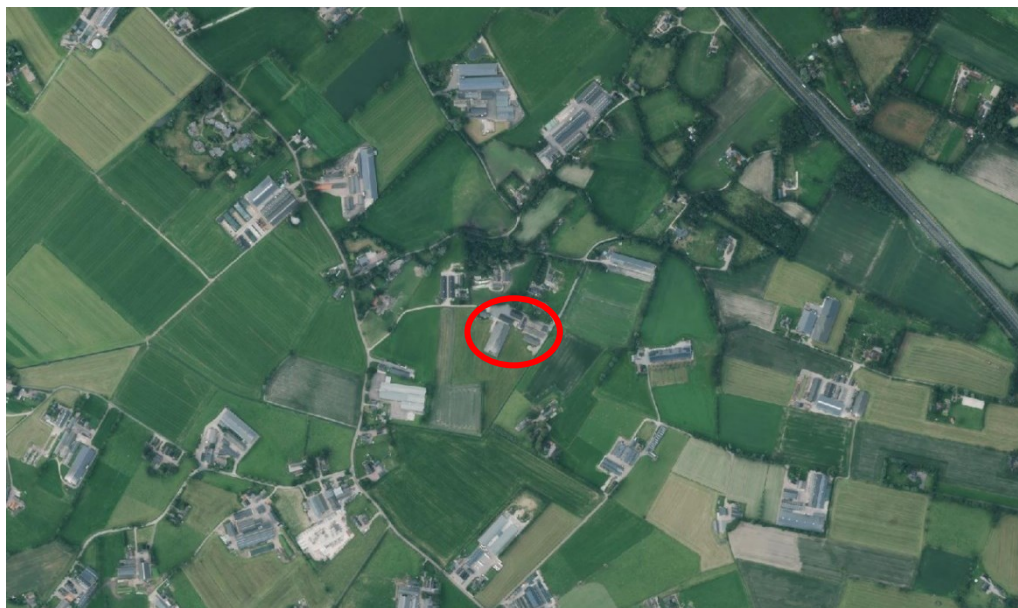
Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5. Lunteren, Hazendonkseweg 25 en 25a

Huidige situatie

Het perceel Hazendonkseweg 25 - 25a, Lunteren ligt in het landelijk gebied van de gemeente Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als Gemeente Lunteren, sectie F, nummers 3281, 3282, 3283, 3284, 3176 en 2763.



Luchtfoto Hazendonkseweg 25 - 25a, Lunteren

In het huidige tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Ook is de volgende maatvoering opgenomen: 'Maximaal aantal wooneenheden: 2'. Tot slot heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' en 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'.



Bestemmingsvlakken (4)

☐ Waarde - Archeologie 2 [↗](#)

☐ Waarde - Ecologische Hoofdstructuur [↗](#)

☐ Agrarisch [↗](#)

☐ Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde [↗](#)

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak [➤](#)

Functieaanduidingen (2)

☐ intensieve veehouderij [➤](#)

☐ specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot [➤](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied [↗](#)

Maatvoeringen (1)

▼ Maximaal aantal wooneenheden (1)

☐ Maximaal aantal wooneenheden: 2 [➤](#)

Fragment van de verbeelding bij het huidige omgevingsplan

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is 5149 m² aan agrarische bebouwing en twee bedrijfswoningen aanwezig. De initiatiefnemer neemt deel aan de Lbv-plus regeling.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het agrarische bedrijf gesaneerd. Alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en er worden door inzet van sloopmeters twee nieuwe woningen toegevoegd op het perceel. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Agrarisch' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen', waarbij in totaal 4 woningen (omzetting van de twee bestaande bedrijfswoningen en de twee nieuwe functiewisselingswoningen) worden toegestaan. De verbeelding van het nieuwe omgevingsplan is hieronder weergegeven.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtvelden 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 wordt geconcludeerd dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functieveranderingsbeleid

In het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop, dat er 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 er sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. Het verzoek, betreffende perceel Hazendonkseweg 25 / 25a te Lunteren betreft een functiewisseling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en voldoet daarmee aan het hiervoor genoemde functieveranderingsbeleid.

Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich twee bedrijfswoningen en 5149 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming kan na de functieverandering tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd. Omdat die meters in de toekomst dus 'herbouwbaar' blijven moeten ze in mindering worden gebracht. Volgens het beleid moet boven de 2000 m² aan sloopmeters een korting van 50% worden toegepast. De meters boven de 1000 meter worden met 25% gekort. Concreet zijn er op dit perceel dan 3175 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning)	5149 m²
- Gebouw B - 589	
- Gebouw D - 152	
- Gebouw E - 398	
- Gebouw F - 514	
- Gebouw G - 416	
- Gebouw I - 568	
- Gebouw K - 2512	
Aftrek privébijgebouwen (2x 150)	300 m² -
Korting van 50% (boven 2000 m²)	1424 m² -
Korting van 25% (boven 2000 m²)	250 m² -
Inzetbare sloopmeters	3175 m²

Toevoegen woningen

Om woningen aan het buitengebied toe te voegen dient er voldaan te worden aan de beleidsnota 'Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden voor het realiseren van één of meerdere woningen in het buitengebied. In deze beleidsregel staat beschreven dat het toevoegen van woningen op een locatie bespreekbaar is wanneer de ontwikkellocatie is gelegen in een dorpsrand, dorpszone of buurtschap. De locatie Hazendonkseweg 25 / 25a te Lunteren is gelegen in de categorie 'overig buitengebied'. Hiervoor geldt het

'nee, tenzij' principe. De belangen van de aanwezige agrarische bedrijven wegen hier zwaar. Functiewisselingswoningen mogen het perspectief van agrarische bedrijven niet wegnemen. Dit gaat dus verder dan het niet belemmeren van omliggende agrarische bedrijven. In uitzonderlijke gevallen kan medewerking worden verleend; in dat geval dient er (1) een succesvolle omgevingsdialoog te zijn gevoerd en (2) dient er sprake te zijn van een grote ruimtelijke winst.

Uit de nadere beoordeling is gebleken dat het plan voor nieuwe woningen passend te maken is ten opzichte van de omgeving. Ook is een succesvolle omgevingsdialoog gevoerd.

Voor het toevoegen van twee extra woningen (maximale inhoud 660 m³) op het perceel is (2x 1290 m²) 2580 m² aan compenserende sloopmeters vereist. Per nieuwe woning kan tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd.

Daarnaast ziet het plan toe op de realisatie van 200 m² aan bijgebouwen bij de twee bestaande woningen. Om het toegestane aantal m² aan bijgebouwen te vergroten van 150 m² naar 200 m² zijn 100 compenserende sloopmeters vereist. Dit betekent dat er voor twee grotere bijgebouwen (2 x 100) 200 m² aanvullende compenserende sloopmeters moeten worden aangeleverd. Daarmee zijn er in totaal (2580 + 200) **2780 m²** sloopmeters vereist voor het voorliggende plan.

De overige (3175 -2780) **395 m²** aan compenserende sloopmeters kunnen worden ingezet als onderbouwing voor plannen elders in de regio.

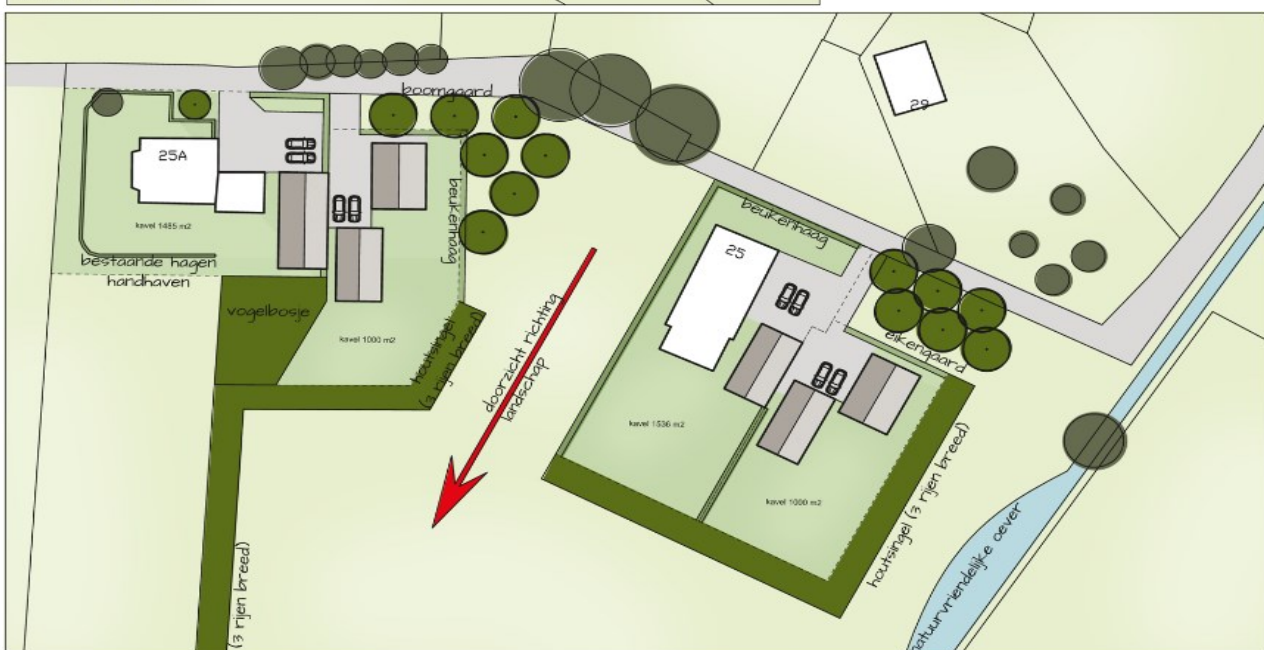
Landschappelijke inpassing

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. In de nieuwe situatie worden er twee afzonderlijke erven gecreëerd met elk een bestaande en een nieuwe woning. Tussen beide erven wordt een doorzicht gerealiseerd naar het achterliggende landschap. Het bestaande groen wordt ingepast en versterkt. Zo worden de nieuwe woonpercelen omsloten door hagen en houtsingels, en worden er boomgaarden aangeplant op het voorerf. Ook is onderzocht of de beek aan de oostzijde van het perceel kan worden teruggebracht naar zijn oude vorm. Omdat de initiatiefnemer enkel gronden aan één zijde van de beek bezit is gekozen om aan deze zijde een natuurvriendelijke oever toe te passen, welke bijdraagt aan de biodiversiteit. Tot slot wordt er ook een poel gerealiseerd in de zuidelijke punt van het plangebied.



LEGENDA

-  NIEUWE BEBOUWING
-  BESTAANDE BOMEN
-  TOE TE VOEGEN HOOGSTAMBOOM-
GAARD MET OUDE FRUITRASSEN
-  EIKENGAARD
-  BEUKENHAAG
IJSVOGELVRIENDELIJKE OEVER
MET ELZEN EN WILGEN
-  VOGELBOSJE MET SOORTEN ALS LIJSTERBES,
MEIDOOORN, SLEEDOORN EN GELDERSE ROOS
-  HOUTSINGEL MET 3 RIJEN HEESTERS EN
BOOMVORMERS
-  POEL MET AAN DE NOORDZIJDE EEN
FLAUWE OEVER
-  NATUURVRIENDELIJKE OEVER
BIJ DE BESTAANDE BEEK



Landschappelijke inpassing

Bodem

In het plangebied wordt een groot deel van de opstallen gesloopt en vindt nieuwbouw plaats. Vanwege de planvorming en potentieel bodembelastende activiteiten die hebben plaatsgevonden, is er op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie aan de Hazendonkseweg 25 te Lunteren, Hunneman Milieu-Advies, kenmerk 240235/lvh/sh, d.d. 2 juli 2024.

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd als bijlage 22m-36.

Tijdens het bodemonderzoek zijn lokaal in de grond lichte verontreinigingen met koper, zink en/of PAK gemeten. Bij de voormalige boomgaard zijn geen verhoogde concentraties met OCB's (bestrijdingsmiddelen) gemeten. Concentraties aan asbest in de bodem en/of het menggranulaat zijn (ruim) lager dan de interventiewaarde en geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Ook bij de (voormalige) brandstoftanks zijn geen brandstofgerelateerde bodemverontreinigingen gemeten.

In het grondwater is lokaal een licht verhoogde concentraties met arseen gemeten. Bij de (voormalige) brandstoftanks zijn geen brandstofgerelateerde bodemverontreinigingen in het grondwater aangetroffen.

Conclusie

De bodemkwaliteit is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgelegd. Er zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen, waardoor de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

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 bedrijfswoningen worden reguliere woningen. Er worden twee nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. In de directe omgeving liggen alleen agrarische bedrijven. De afstand van deze activiteiten is 30 meter of meer. De ontsluiting van dit perceel ligt niet in de buurt van de locatie. Er wordt bij het toevoegen van de nieuwe functies rekening gehouden om meer dan 50 meter afstand te houden.

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.

Geluidshinder

Er worden met de beoogde ontwikkeling twee nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegevoegd. De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï moeten daarom worden beoordeeld. Het plangebied grenst aan de Hazendonkseweg, dit betreft een weg met een dusdanige lage etmaalintensiteit dat de standaardwaarden op de nieuwe woningen ruimschoots zullen worden gehaald. Nader onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

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 wonen. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de twee bestaande woningen. Er worden twee woningen op deze locatie bijgebouwd. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoningen worden omgezet in een reguliere woonfunctie. Er worden twee 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.

In de omgeving ligt binnen een straal van 500 meter een veehouderij met een relevante fijn stof emissie (>500 kg per jaar). Het gaat om de Hazendonkseweg 23. Met het verspreidingsmodel ISL3a is berekend wat de invloed hiervan is op de totale concentratie fijn stof ter plaatse van beoogde kavels. Uit de berekening blijkt dat op nieuwe kavels sprake is van een concentratie van maximaal 19,6 µg/m³ en 8,4 overschrijdingsdagen. Daarmee wordt zowel aan de huidige grenswaarde voor fijnstof als de toekomstige grenswaarde voldaan. De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen is aanvaardbaar.

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 meter afstand tot veehouderijen worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

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

Dit plan betreft een functiewisseling van agrarisch naar wonen op de Hazendonkseweg 25.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- Er moet ter sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- De omliggende bedrijven mogen vanwege het plan geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Het plangebied ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de directe omgeving van het perceel liggen de volgende woningen, bedrijven en/of veehouderijen

- Veehouderij aan de Hazendonkseweg 23
- Veehouderij aan de Postweg 162A
- Veehouderij aan de Hazendonkseweg 31

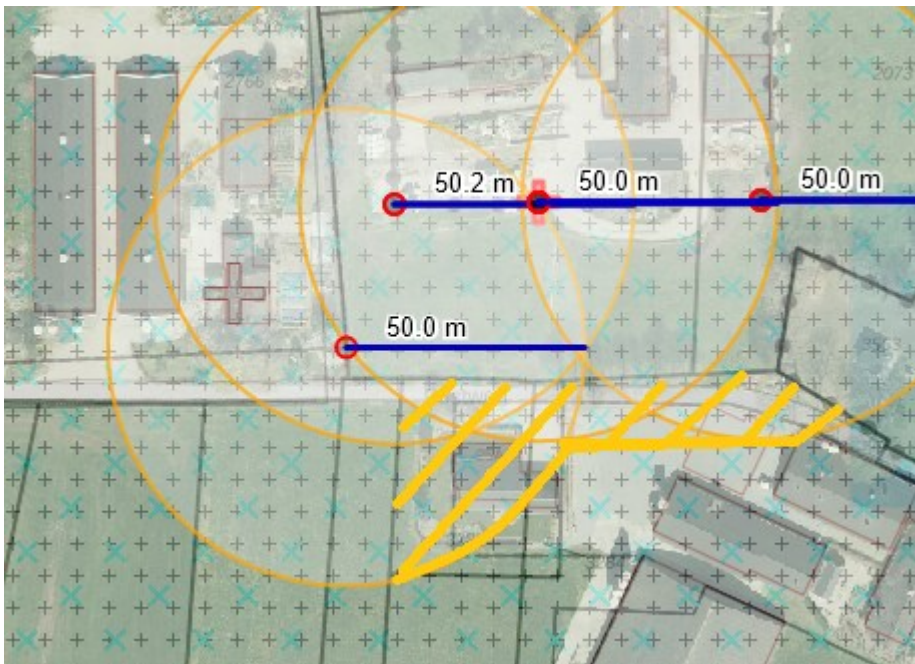
Woon- en leefklimaat in de omgeving

In de gewenste situatie is sprake van realisatie van nieuwe gevoelige objecten. Er vinden geen milieubelastende activiteiten plaats. Er zijn geen milieueffecten op de omgeving te verwachten.

Woon- en leefklimaat in het plangebied

Er worden meerdere woonbestemmingen, dus gevoelige functies, met daarbinnen geurgevoelige objecten gerealiseerd. Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar de invloed van omliggende bedrijven.

Er geldt een afstand van 50 meter tot woningen bij voormalige veehouderijen en ruimte-voor-ruimte woningen. Om de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet te belemmeren moet rekening worden gehouden met 50 meter afstand gemeten vanuit de grens van het bouwvlak van de veehouderij tot aan de nieuwe woonbestemming. Kavel I en II liggen daar deels binnen.



Nieuwe geurgevoelige objecten zijn binnen deze contouren niet toegestaan. Voor het woongebouw op nr. 25a is medewerking mogelijk, omdat dit gaat om een bestaande situatie. Wel moet opgemerkt worden dat realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de woonbestemming in de toekomst een belemmering kan vormen voor omliggende veehouderijen.

In de nieuwe situatie gelden geen geurnormen voor de beoogde woningen omdat deze in het kader van ruimte - voor ruimte worden gerealiseerd. De geurbelasting hoeft dus niet berekend te worden.

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.

Conclusie

Aan de Hazendonkseweg 25 - 25a is het mogelijk om de bestaande woningen om te zetten in een woonbestemming en nieuwe woningen te realiseren, mits de kavels op 50 meter afstand vanuit de grens van de omliggende bouwvlakken van veehouderijen worden gepositioneerd. Het plan borgt dit via de regels en de bouwvlakken op de verbeelding.

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.

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. Ook worden er natuurvriendelijke oevers aangelegd aan de beek, en wordt er een poel aangelegd op het perceel.

Elke woning dient een eigen huisaansluiting op het riool te krijgen, middels een eigen controleput. Kosten voor het aanleggen van een nieuwe huisaansluiting zijn voor de aanvrager, in het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017'.

Conclusie

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

Ecologie en biodiversiteit

Soortenbescherming

In het plangebied worden gebouwen gesloopt en er zijn mogelijk effecten te verwachten op de aanwezige groenstructuren. Er is daarom een quickscan ecologie uitgevoerd in november 2024 door adviesbureau de Slijpkruik.

De rapportage van de quickscan ecologie is bijgevoegd als bijlage 22m-37.

Uit de quickscan ecologie blijkt dat de te slopen gebouwen niet geschikt zijn voor beschermde soorten en dat er ook geen sporen zijn aangetroffen. Nader specifiek onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van alle flora en fauna (beschermde of niet beschermde) geldt de 'Algemene zorgplicht'. 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, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op 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.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het plangebied en de beperkte ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000 gebied veluwe Nadere toetsing aan het onderdeel gebiedsbescherming is daarom niet noodzakelijk. Gelet op de relatief grote afstand tot Natura 2000 gebied kan een stikstofberekening achterwege blijven, er is geen sprake van depositie in de nieuwe situatie.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Het zal daarbij moeten voldoen aan de instructieregel bestemmingsplan Groene Ontwikkelingszone (§2.6.5.) van de omgevingsverordening Provincie Gelderland. Met het voorgestelde inrichtingsplan is de conclusie is dat de ontwikkeling bij zal dragen en geen afbreuk zal doen aan deze ontwikkelzone. Dit omdat de agrarische schuren gesloopt gaan worden en er daarbij geen kernkwaliteiten of doelstellingen van de GO verloren gaan, omdat het alleen bebouwing en verharding betreft. In de nieuwe situatie zullen er woningen gebouwd worden. Daarbij zullen er minder vierkante meters bebouwd worden en zal er meer groen aangeplant worden. Bovendien komt de nieuwbouw volledig in het bestaande bouwvlak te liggen en zal het bouwvlak minder groot worden. Zoals in het plan is te zien, zal een voedselbosje, meerdere houtsingels, een natuurlijke poel, een boomgaard en meerdere natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden. Op voorhand is dus al uitgesloten dat er kernkwaliteiten/doelstellingen van de GO verloren gaan en is juist een positief effect te verwachten als gevolg van het voornemen waarbij de kernkwaliteiten en ontwikkelopgaven naar rato en per saldo worden versterkt. Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Programma biodiversiteit

In het beplantingsplan zijn meerdere maatregelen opgenomen waarmee de biodiversiteit binnen het plangebied wordt versterkt. Er wordt daarmee voldaan het programma biodiversiteit.

Conclusie

De voorgenomen ingreep vormt geen belemmering voor de omgevingswet (natuur) en het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

Archeologie

Alle bodemingrepen vinden plaats in zones met middelhoge of lage archeologische verwachting, en deels is de bodem al verstoord door de bestaande bebouwing. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

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 en 3. Ook is in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorische landschapswaarde' opgenomen. De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden. Door middel van het landschappelijke inpassingsplan (zie ook paragraaf 'landschappelijke inpassing') worden de cultuurhistorische waarde waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

6. Lunteren, Kattenbroekerweg 12-12a

Huidige situatie

Het perceel Kattenbroekerweg 12-12a Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Lunteren, Sectie G en perceelnummer 2804, 2628 en 2627.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Op het perceel is een maximaal aantal wooneenheden toegestaan van 2. Het perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied.



 **Agrarisch**

 **intensieve veehouderij**

 **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**

 **specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot**

 **Maximaal aantal wooneenheden: 2**

Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de voormalige agrarische schuren van 1994 m² verwijderd en wordt de agrarische activiteit gesaneerd. In de nieuwe situatie blijven er 2 keer 300 m² aan bijgebouwen staan. In het

omgevingsplan wordt daarom de functie 'Agrarisch' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met 'kleinschalig 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.

Functieveranderingsbeleid

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 twee bedrijfswoningen en 2074 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 C - 566 m ² - Gebouw D - 413 m ² - Gebouw E - 22 m ² - Gebouw F - 80 m ² - Gebouw G - 250 m ² - Gebouw H - 459 m ² - Gebouw I - 284 m ²	2074 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen (2x 200)	400 m ² -
Afroming van 25% (boven 1000 m²)	169 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1505 m²

Sloopmeters

Voor het toevoegen van de functieaanduiding kleinschalig bedrijf met 300 m² aan bijgebouwen moet 50 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. De overige (1505 - 50 - 50) 1405 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 is gericht op het herstel van de landschapsstructuren. Door de aanplant van nieuwe bomen in de gaten in de bestaande noord-zuid perceelsbeplanting wordt het landschap versterkt. Aan de voorzijde wordt een heesterlaag toegevoegd onder de bestaande bomen. Hiermee ontstaat een rijk omkaderd perceel. Het is een compacte erfopzet waarbij de twee woningen via één inrit ontsloten worden. Voor het versterken van de eenheid wordt de bestaande haag aan de westzijde van de linker woning langs het nieuwe bijgebouw doorgetrokken. De bebouwing is geclusterd en de bouwvlakken zijn beperkt, waardoor verhardingen en tuinachtige zaken worden teruggedrongen. 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 (uitsnede)

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.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 22m-38.

Conclusie

De met het bodemonderzoek vastgelegde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwe woonbestemming.

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 twee woonfuncties met de mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid met een maximale omvang van 300 m². De kleinschalige bedrijvigheid is verder nog niet gespecificeerd. De bedrijfsactiviteiten moeten voor het aspect geluid voldoen aan Milieuzones A, B en C, met normen op 10 en 30 meter vanaf de grens van de bestemming. Milieuzone A geldt voor het westelijke perceel en B voor het oostelijke perceel.

De huidige agrarische bedrijfswoningen worden woningen die een functionele binding hebben 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, maar zijn beperkt via de Omgevingsplanregels, wanneer hier aan wordt voldaan zal er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

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.

Geluidshinder

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

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 twee wonen met kleinschalig bedrijf. Bijna alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna twee gebouwen worden terug gebouwd voor de bedrijfsactiviteiten. De geplande ontwikkeling draagt per saldo bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit, door het beëindigen van agrarische activiteiten.

De voormalig agrarische bedrijfswoningen worden 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.

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.

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.

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.

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

Gebiedsbescherming

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.

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.

Soortbescherming

Door Groenewold adviesbureau voor Milieu & Natuur is in juni 2024 een Quicksan Ecologie (bijlage 22m-39) uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek blijkt als volgt:

Het terrein en de opstallen zijn onderzocht op (sporen van) beschermde soorten of verblijfplaatsen. Naast de huismus zijn er geen aanwijzingen voor andere soorten. Er is gezocht naar poepsporen, braakballen, prooiresten, haren, nestmateriaal e.d., maar dit is niet aangetroffen. De stallen zijn ook niet of nauwelijks toegankelijk, grotendeels voorzien van vogelschroot, deels te laag en geïsoleerd. Verder hangt in een aantal stallen nog een vrij doordringende ammoniaklucht. Het perceel ligt in vrij open gebied, zonder goed aansluitende en doorlopende groenstructuren.

De huismus is aanwezig op het perceel, foerageert in en om de stallen en nestelt onder de pannen van het woonhuis. De woningen blijven behouden en daarmee ook de nestplaatsen. Op basis van de bevindingen zijn beschermde soorten of jaarrond beschermde verblijfplaatsen daarvan in de te slopen stallen uit te sluiten.

Wel kunnen vogels als houtduif, merel en roodborst nesten hebben op het perceel. Alle broedende vogels zijn beschermd, totdat de jongen zijn uitgevlogen. Uitvoering van de sloopwerkzaamheden moet daarom

vanuit de zorgplicht bij voorkeur plaatsvinden buiten de broedperiode. Overigens mogen eventuele vroege of late legfels niet worden verstoord. De beste tijd is dan tussen september en februari.

Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'zorgplicht' (art. 11.27 en 11.28 Bal), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dat betekent hier bijv. het slopen te starten buiten de broedtijd.

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 inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan het omgevingsplan 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 (aanplant bomenrijen, hagen en 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.

Conclusie

Wetgeving over 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. 1,61 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 22m-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 het gebied nog redelijk gaaf is en er sprake is van waarde op regionaal niveau. Door middel van het landschappelijk inpassingsplan worden de cultuurhistorische waarden waar mogelijk versterkt en de kwaliteit behouden.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

7. Lunteren, Ruitenbeekweg 4

Huidige situatie

Het perceel Ruitenbeekweg 4, Lunteren ligt in het landelijk gebied van de gemeente Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als Gemeente Lunteren, sectie I, nummers 1852, 1759, 1394, 1670, 1671, 1728 en 1855.



In het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Bestemmingsvlakken (1)

☒ Agrarisch [↗](#)

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak [➤](#)

Functieaanduidingen (2)

☐ intensieve veehouderij [➤](#)

☐ specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot [➤](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied [↗](#)

Fragment van de verbeelding bij het huidige omgevingsplan

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is 3398 m² aan agrarische bebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer neemt deel aan de Lbv-plus regeling.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het agrarische bedrijf gesaneerd. Alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en er worden door inzet van sloopmeters een woning en een woongebouw toegevoegd op het perceel. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Agrarisch' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen', waarbij in totaal 2 woningen en één woongebouw worden toegestaan. De verbeelding van het nieuwe omgevingsplan is hieronder weergegeven.



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. 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 wordt geconcludeerd dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functieveranderingsbeleid

In het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop, dat er 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 er sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. Het verzoek, betreffende perceel Ruitenbeekweg 4 te Lunteren betreft een functiewisseling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en voldoet daarmee aan het hiervoor genoemde functieveranderingsbeleid.

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 3398 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming kan na de functieverandering tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd. Omdat die meters in de toekomst dus 'herbouwbaar' blijven moeten ze in mindering worden gebracht. Volgens het beleid moet boven de 1000 m² aan sloopmeters een korting van 25% worden toegepast. De meters boven de 2000 meter worden 50% gekort. Concreet zijn er op dit perceel dan 2374 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw A - 968 m ² - Gebouw B - 1378 m ² - Gebouw C - 892 m ² - Gebouw D - 160 m ² - Gebouw E - bedrijfswoning	3398 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Korting van 50% (boven 2000 m ²)	624 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m ²)	250 m ² -
Inzetbare sloopmeters	2374 m²

Toevoegen woningen

Om woningen aan het buitengebied toe te voegen dient er voldaan te worden aan de beleidsnota 'Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden voor het realiseren van één of meerdere woningen in het buitengebied. In deze beleidsregel staat beschreven dat het toevoegen van woningen op locatie bespreekbaar is wanneer de ontwikkellocatie is gelegen in een dorpsrand, dorpszone of buurtschap. De locatie Ruitenbeekweg 4 te Lunteren is gelegen in een buurtschap. Het toevoegen van woningen op deze locatie is dan ook haalbaar. Voor het toevoegen van een woning moeten 1290 sloopmeters worden aangeleverd. Voor het toevoegen van een woongebouw moeten 1920 sloopmeters worden aangeleverd. Dit betekent dat er in totaal (1290 + 1920) 3210 sloopmeters nodig zijn voor deze ontwikkeling.

In totaal zullen er (3210 - 2374) **836** sloopmeters moeten worden aangekocht om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voorafgaand aan de vaststelling van het plan dient deze aankoop aangetoond 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 kampenlandschap. Voor de landschappelijke inpassing zijn de bestaande en historische landschapsstructuren als uitgangspunt genomen. De toe-te-voegen woningen zijn gelegen aan een compact, gezamenlijk erf dat wordt omzoomd door reeds bestaand groenstructuren. Deze groenstructuren worden ook versterkt aan de zuidkant van de nieuwe woningen. Hier wordt ook een tuinvijver aangelegd. Tot slot neemt de hoeveelheid verharding op het perceel af.



Landschappelijk inpassingsplan

Bodem

In het plangebied wordt een groot deel van de schuren gesloopt en worden er 3 nieuwe woningen gebouwd. De agrarische bestemming verandert naar een woonbestemming. Vanwege de planvorming en potentieel bodembelastende activiteiten die hebben plaatsgevonden, is er op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 22m-41):

- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 locatie Ruitenbeekweg 4 Lunteren, Hopman en Peters, kenmerk P2400498, d.d. 12 november 2024.

Tijdens het bodemonderzoek zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, zink, PCB's en/of PAK gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentratie met barium, koper en molybdeen gemeten. Bij de bovengrondse tank zijn geen brandstofgerelateerde verontreinigingen in de bodem aangetroffen.

In het verleden lagen er asbestdaken op verschillende panden op het terrein. Uit het milieudossier blijkt dat deze in 2017 zijn vervangen. Eventueel onderzoek naar inspoelzones langs asbestdaken is daardoor niet zinvol meer.

Op verschillende plekken op het terrein is een puinfundering aanwezig. Van het puin dat in de inrit is toegepast is een productcertificaat aanwezig, dat is toegevoegd als bijlage aan het rapport. Volgens de initiatiefnemer is hier vanaf 2012 tot 2022 hier jaarlijks puin nieuw aangebracht, omdat er steeds gaten in de fundering ontstaan.

Conclusie

De bodemkwaliteit is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgelegd. Er zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen, waardoor de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

Onploffbare oorlogsresten

Het plangebied wordt op basis van bestaand beleid dat in 2018 is vastgesteld niet als verdacht beoordeeld. Wel zijn de volgende kanttekeningen van toepassing:

- Direct ten westen van het plangebied is een verdenking aanwezig (zie kaartbeeld hieronder). Dit betreft een verdenking op afwerpmunitie met bijbehorende kraters van vliegtuigbommen (Label 28: Verdacht van afwerpmunitie).
- Uit een aanvullend vooronderzoek in opdracht van Prorail (Vooronderzoek PGO Veluwe (ROZ-143), AVG, kenmerk 1662183-VO-02-ROZ-143, versie 2.0, d.d. 15 december 2017), is voor deze betreffende verdenking een grotere cirkel gehanteerd (zie tweede kaartbeeld), waardoor het plangebied wel in de verdenking komt te liggen. Het betreffende onderzoeksbureau hanteert daarmee andere uitgangspunten dan de uitgangspunten die voor het gemeentelijke beleid voor OO zijn gehanteerd.



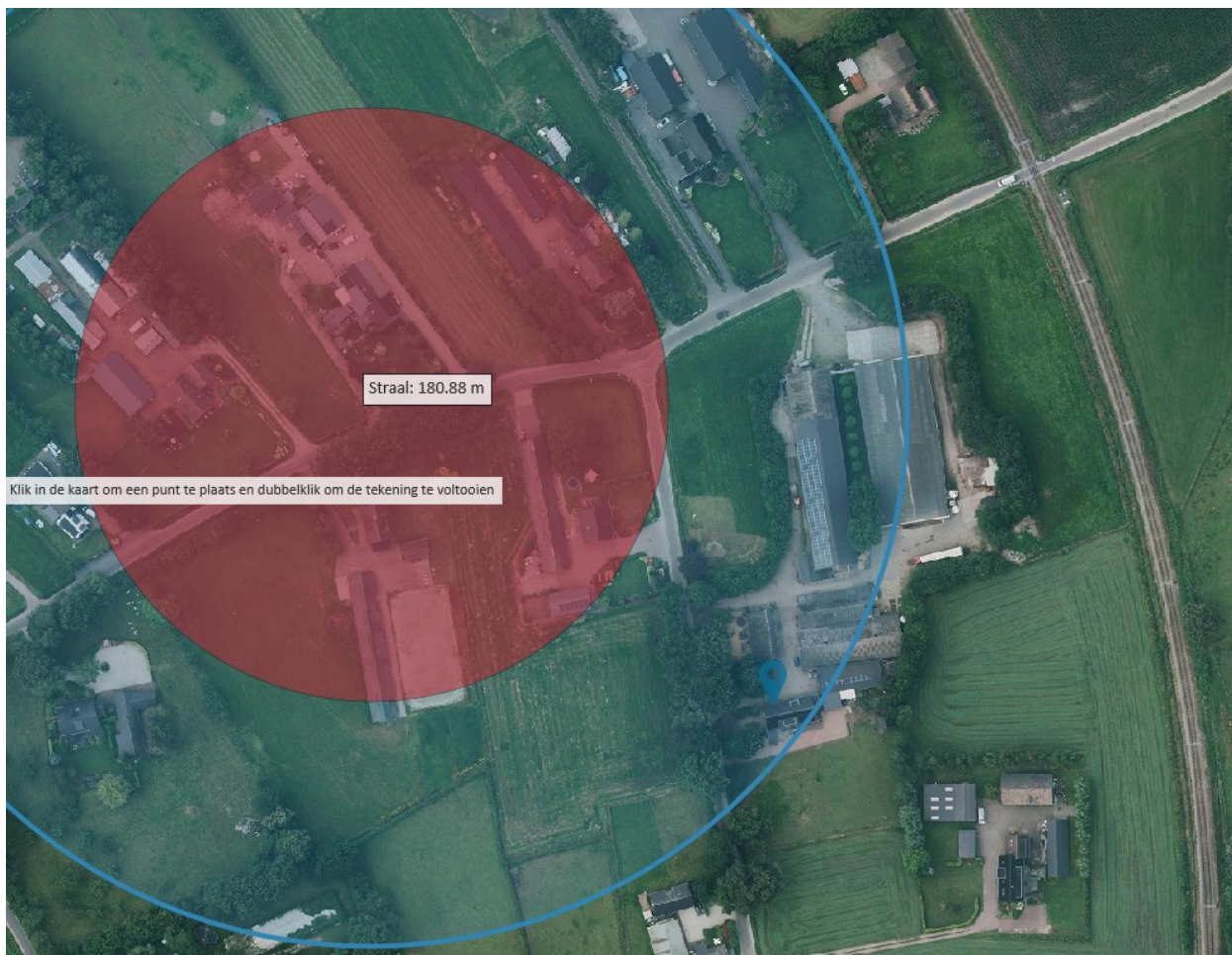
CE Bodembelastingkaart in kaartviewer ter plaatse van Ruitenbeekweg 4 Lunteren

Voor de volledigheid wordt hieronder de informatie die bij de verdenking hoort (Label 28) uit de gebeurtenissenlijst weergegeven.

Verdenking Label 28: Luchtaanval - kraters van vliegtuigbommen

Expload heeft rondom iedere vliegtuigbomkrater een verdacht gebied van 100 m afgebakend. Dit is een worstcasescenario-benadering, waarbij is uitgegaan van de mogelijkheid dat de bomkrater is afgeworpen door een Spitfire jachtbommenwerper met drie bommen aan boord. Volgens punt 65 uit de informatiebundel IB-14021-1 bedraagt de maximale afstand tussen twee inslagen uit deze bommenlast 91 meter. De afronding naar 100 m compenseert voor de tolerantie in de geodata en een eventuele ondergrondse verplaatsing van een blindganger. | De 100 meter straal is ook toegepast rondom de kraters ten NO van vliegveld Deelen. Waarschijnlijk zijn deze inslagen niet veroorzaakt door jachtbommenwerpers, maar door lichte, middelzware of zware bommenwerpers waarbij meer dan drie bommen per vliegtuig zijn afgeworpen. De onderlinge afstanden tussen de bomkraters in deelpatronen varieert sterk en het is met de huidige luchtfotodekking niet goed mogelijk om het kraterpatroon buiten het vliegveld onder te verdelen naar de inslagen uit individuele vliegtuigen. Dit zou noodzakelijk zijn om de afstanden tussen opeenvolgende inslagen te kunnen meten en

kraterpatroonanalyse conform het WSCS-OCE toe te passen. Expload schat in dat de bommen die door één bommenwerper werden afgeworpen binnen 100 meter van elkaar insloegen. Expload heeft vervolgens kraterpatroonanalyse toegepast met deze onderlinge afstand als uitgangspunt.



Verdenking met grotere cirkel obv uitgangspunten uit onderzoek AVG

Conclusie

Op basis van het gemeentelijke beleid is aanvullend vooronderzoek niet noodzakelijk en geldt het protocol Toevalsvondst uit het gemeentelijk beleid.

Op basis van de hiervoor beschreven situatie en de daarin aangegeven onzekerheid voor wat betreft een verdenking van OO, is het plangebied niet per definitie onverdacht. Dit geldt overigens voor de gehele gemeente Ede, waardoor ook het protocol Toevalsvondst van toepassing is. Uiteindelijk is de opdrachtgever van de werkzaamheden verantwoordelijk voor een veilige uitvoering van grondwerkzaamheden. Voor deze situatie is het daarom verstandig om een deskundig en gekwalificeerd bureau op het gebied van OO de situatie te laten beoordelen.

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. Er worden geen milieubelastende activiteiten op de locatie toegevoegd.

Het dichtstbijzijnde bedrijf, aan de Ruitenbeekweg 25 ligt, gemeten vanaf de rand van de bestemming, op 55 meter afstand. Omdat aan de vereiste richtafstanden wordt voldaan zal dit bedrijf niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden.

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.

Geluidshinder

Er wordt met de beoogde ontwikkeling een drietal geluidgevoelige gebouwen toegevoegd. De nieuwe woningen liggen binnen de zone van de spoorlijn Ede-Amersfoort. Daardoor is nader onderzoek noodzakelijk.

Het nader onderzoek met als kenmerk L25.001 met als datum 13-02-2025 is toegevoegd als bijlage 22m-42. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde vanuit de spoorweg. Aanvullende onderzoeken of maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

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.

Luchtkwaliteit

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van agrarisch naar wonen. Agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarna nieuwe woningen worden 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 reguliere woonfunctie. Er worden 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.

In de omgeving liggen geen veehouderijen met een relevante fijn stof emissie (>500 kg per jaar). De achtergrondconcentratie in deze omgeving bedraagt 15,95 µg/m³. Er is daarom geen berekening gemaakt van de 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 meter afstand tot veehouderijen worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Conclusie

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.

Geur

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning gehandhaafd binnen een woonfunctie en worden één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kap gerealiseerd. Volgens de geurregels uit het Omgevingsplan gemeente Ede dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen het emissiepunt van een stal van een veehouderij en de gevel van deze geurgevoelige objecten; een woning met een voormalige functionele binding met een dierenverblijf en woningen in het kader van ruimte-voor-ruimte.

Er liggen geen veehouderijen binnen 50 meter afstand van het plangebied. Er is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting van geur. Ter plaatse van de huidige en nieuwe woningen is sprake van een achtergrondbelasting van geur van ongeveer 10 ouE/m³. Dat komt overeen met een redelijk goed woon- en leefklimaat.

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 binnen een explosie-, en gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

De beoogde ontwikkeling ligt binnen het aandachtsgebied van de spoorlijn Ede- Amersfoort. Het risicoplafond van deze lijn is vastgesteld op 0. Dat houdt in dat in principe er wel enig vervoer van gevaarlijke stoffen op deze route mogelijk is, maar dat deze niet structureel voor dit doeleinde wordt gebruikt. Met het toevoegen van een gering aantal woningen neemt het aantal personen op deze locatie niet dusdanig toe dat nader onderzoek vereist is. Ook worden er geen functies mogelijk gemaakt waarin mensen niet zelfredzaam worden geacht zoals bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke beperking. Extra maatregelen aan het gebouw ten

aanzien van explosies of gifwolken zijn vanwege het incidentele karakter van het vervoer en het bijbehorende risico dat zich een calamiteit voordoet niet doelmatig.

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.

Conclusie

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.

Trillingen

De ontwikkeling van nieuwe woningen op deze locatie vindt plaats binnen 100 meter van het spoor. Voor deze locatie wordt een onderzoek naar trillingen uitgevoerd, welke zal worden bijgevoegd bij de definitieve versie van dit plan.

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. Er moet een nieuwe huisaansluiting op het riool worden aangevraagd voor de nieuwe woningen. Aangezien dit gebied aan drukriolering ligt moet er beoordeeld worden of er aanpassingen aan het gemaal nodig zijn. Kosten voor het aanleggen van een nieuwe huisaansluiting zijn voor de aanvrager, in het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017'.

Hemelwater dient af te stromen richting de C-watergangen om het perceel heen, en niet aangesloten te worden op de drukriolering. Afstromend hemelwater dient zoveel als mogelijk te worden vastgehouden en vertraagd te worden afgevoerd.

Conclusie

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

Ecologie en biodiversiteit

Soortenbescherming

In het plangebied worden gebouwen gesloopt en er zijn mogelijk effecten te verwachten op de aanwezige groenstructuren. Er is daarom een quickscan ecologie uitgevoerd in april 2024 door Natuurbank Overijssel.

De rapportage van de quickscan is bijgevoegd als bijlage 22m-43.

Uit de quickscan ecologie blijkt dat de te slopen gebouwen niet geschikt zijn voor beschermde soorten en dat er ook geen sporen zijn aangetroffen. Nader specifiek onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van álle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. 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, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op 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.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het plangebied en de beperkte ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nadere toetsing aan het onderdeel gebiedsbescherming is daarom niet noodzakelijk. Uit de stikstofberekening (toegevoegd als bijlagen 22m-44 en 22m-45) volgt dat in de bouwfase een depositie van 0,02 mol/ha/jaar op de Veluwe optreedt. Het gaat hier echter om intern salderen met de beëindiging van een actieve veehouderij. Hierdoor wordt er ruimschoots meer dan 85% afgeroomd (in de gebruiksfase is er in het geheel geen depositie) waardoor er voldoende zicht bestaat op een natuurvergunning voor de nieuwe activiteit.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN, nadere toetsing aan deze verordening is dan ook niet noodzakelijk.

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 25 punten te behalen. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant houtwallen, bloemrijk grasland, natuurlijke tuinvijver) en de 'vermenigvuldigingsfactor natuur-inclusief ontwerp' wordt voldaan aan de minimale eis. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het omgevingsplan. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

De voorgenomen ingreep vormt geen belemmering voor de omgevingswet (natuur) en het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

Groen en Bomen

Binnen het plangebied zijn waardevolle bomen aanwezig. Daarom is er door ecologisch adviesbureau Pius Floris een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 22m-46.

In de BEA worden verschillende specifieke maatregelen (zoals het aanbrengen van boombescherming en een minimale graafafstand van 1,5 meter) voorgeschreven die nodig zijn om duurzaam behoud van de bomen mogelijk te maken. De randvoorwaarden uit de BEA moeten worden nageleefd om tijdens de werkzaamheden de te behouden boomgroepen (conform het landschappelijke inpassingsplan) te beschermen. Aangezien dit generieke voorzorgsmaatregelen zijn worden deze niet juridisch geborgd in de planregels.

Conclusie

Vanuit het aspect groen en bomen bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen planherziening, mits de voorwaarden uit de BEA worden nageleefd.

Archeologie

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachting, en met de nieuwbouw van een woning en een woongebouw is archeologisch in beginsel aan de orde. Echter, de nieuwbouw komt op de plek waar nu twee stallen staan. Deze stallen hebben een fundering van ruim een meter onder het maaiveld. Daardoor zal het archeologische niveau al grotendeels verstoord zijn. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

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.

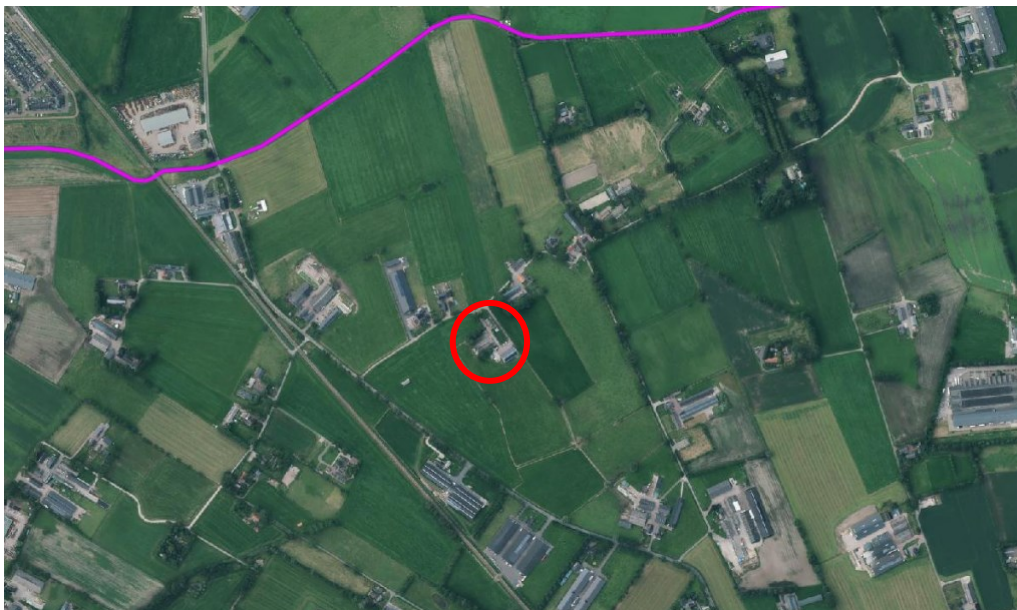
Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

8. Lunteren, Zeggelaarsweg 9

Huidige situatie

Het perceel Zeggelaarsweg 9, Lunteren ligt in het landelijk gebied van de gemeente Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als Gemeente Lunteren, sectie G, nummers 2611, 2612, 2607 en 2609.



Luchtfoto Zeggelaarsweg 9, Lunteren

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



Bestemmingsvlakken (1)

☒ Agrarisch [↗](#)

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak [➤](#)

Functieaanduidingen (2)

☒ specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot

☐ intensieve veehouderij [➤](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

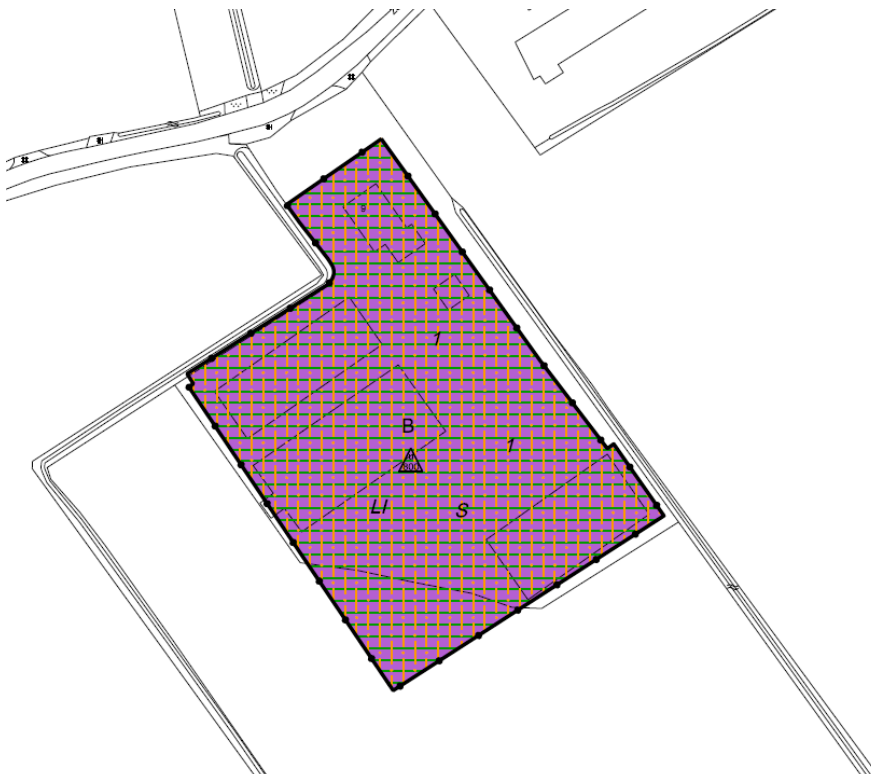
☐ reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied [↗](#)

Fragment van de verbeelding bij het huidige omgevingsplan

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is 1648 m² aan agrarische bebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. Ook is er reeds een nevenactiviteit op dit perceel aanwezig, in de vorm van een installatietechniekbedrijf. De initiatiefnemer neemt deel aan de Lbv-plus regeling.

Toekomstige situatie

De omgevingsplanwijziging voorziet in een functiewisseling van Agrarisch naar Bedrijf. De veehouderij wordt gesaneerd en de agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande loods waar reeds de nevenactiviteit in is gevestigd zal worden gehandhaafd, en er wordt een loods toegevoegd op het perceel. In totaal wordt er in de nieuwe situatie een bedrijf met 800 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Daarom zal in het omgevingsplan de volgende maatvoering worden opgenomen: 'Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing: 800 m²'. De verbeelding van het nieuwe omgevingsplan is hieronder weergegeven.



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. 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 wordt geconcludeerd dat dit plan hieraan een bijdrage levert.

Functieveranderingsbeleid

In het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 voor functieverandering naar Werken staat voor de regiogemeenten voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'werken' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval er sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. Het verzoek, betreffende perceel Zeggelaarsweg 9 te Lunteren betreft een functiewisseling van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming met 150m² aan privébijgebouwen en 800m² aan bedrijfsbebouwing. Het verzoek voldoet aan het regionale functieveranderingsbeleid, maar niet aan de gemeentelijke uitgangspunten voor realisatie van niet-agrarische bedrijven.

Uitgangspunt is dat bij een gebiedspassend bedrijf zoals het beoogde aannemersbedrijf maximaal 500m² aan bedrijfsbebouwing wordt toegestaan. De initiatiefnemer heeft aangegeven een grote ruimtebehoefte te hebben voor zijn bedrijf, in de vorm van kantoorruimte, opslagruimte en een werkplaats. Daarom is afgewogen of een grote oppervlakte bedrijfsbebouwing op deze locatie aanvaardbaar is. Uit de toetsing blijkt dat deze grotere oppervlakte op een verantwoorde wijze landschappelijk en milieutechnisch in te passen is. Daarom kan in dit geval gemotiveerd worden afgeweken van de gemeentelijke uitgangspunten. Daarbij wordt tevens in acht genomen dat het geen bedrijfsfunctie betreft met een grote (zwaar) verkeersaantrekkende werking en het gaat om een voortzetting van een reeds bestaande bedrijfsactiviteit op deze locatie, waardoor ook aannemelijk is dat de ruimtevraag wordt ingevuld zoals door de initiatiefnemer is onderbouwd.

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 1648 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een bedrijfsbestemming kan na de functieverandering tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd. Omdat die meters in de toekomst dus 'herbouwbaar' blijven moeten ze in mindering worden gebracht. Volgens het beleid moet boven de 1000 m² aan sloopmeters een korting van 25% worden toegepast. Concreet zijn er op dit perceel dan **1373m²** aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 1 - 436m ² - Gebouw 2 - 677m ² - Gebouw 3 - 36m ² <i>(tuinhuis maat kan afwijken)</i> - Gebouw 4 - 499m ²	1648m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m ²)	125 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1373 m²

Het functieveranderingsbeleid geeft aan dat de oppervlakte van de te hergebruiken bebouwing eerst wordt berekend als 'sloopmeters', waarna de omzetting plaatsvindt naar 'inzetbare sloopmeters'. Dit geldt ook voor hergebruik van de bestaande bebouwing. Dit houdt in dat er voor het behouden van de nevenactiviteit één op

één sloopmeters worden gevraagd. Voor de rest van de sloopmetercompensatie wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven. Het aantal benodigde sloopmeters wordt daarmee als volgt berekend:

350 m2 hergebruikte bebouwing	350 m ² -
Meters tussen de 350 en 500 m2	300 m ² - (2 x 150)
Meters tussen de 500 en 800 m2	900 m ² - (3 x 300)
Totaal benodigde sloopmeters	1550 m²

Dit houdt in dat er voor de ontwikkeling van een gebiedspassend niet-agrarisch bedrijf van 800m² **1550 sloopmeters** nodig zijn. Omdat het hier een bestaande bedrijfsactiviteit betreft (vergunde nevenactiviteit) wordt in dit geval geen bedrijfsrecht gevraagd. Overigens wordt dat bedrijfsrecht bij vergelijkbare nieuwe ontwikkelingen op basis van het nieuwe functieveranderingsbeleid wel gevraagd.

Dit betekent dat er (1373-1550) **177m²** compenserende sloopmeters zullen moeten worden aangekocht om deze ontwikkeling mogelijk te maken

Buitenopslag

In het verzoek wordt gesproken over het realiseren van buitenopslag. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan in de vorm van 'bestemmingsplan Buitengebied Ede 2012' bevat een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van buitenopslag:

4.6.2 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder f voor het hebben van buitenopslag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de buitenopslag is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
- b. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. de buitenopslag leidt niet tot oneveredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Op grond daarvan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de beoogde buitenopslag, onder de gestelde voorwaarden.

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 broek- en heideontginningslandschap. Vanuit de huidige situatie volgt dat de bedrijvigheid zich op het achtererf bevindt. De hoeveelheid verharding is hierbij beperkt tot het hoogstnoodzakelijke voor de bedrijfsvoering, waarbij rekening wordt gehouden met de draaicirkels van vrachtverkeer. De bestaande groenstructuren worden zo veel mogelijk ingepast en versterkt. Tot slot wordt er ter plaatse van de huidige stallen onder andere een boomgaard en kruidenrijk grasland geplant. Ook wordt hier ruimte gereserveerd voor een toekomstige mantelzorgwoning.



Landschappelijke inpassing

Bodem

In het plangebied worden twee oudere schuren gesloopt en vindt nieuwbouw plaats. Vanwege de planvorming en potentieel bodembelastende activiteiten die hebben plaatsgevonden, is er op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek en aanvullend asbestonderzoek met plan van aanpak op de locatie aan de Zeggelaarsweg 9 Lunteren, Hunneman, kenmerk 240432-02/dh/sh, d.d. 9 januari 2025.

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek en aanvullend asbestonderzoek zijn bijgevoegd als bijlage 22m-47.

Tijdens het bodemonderzoek zijn in de grond geen verontreinigingen met de reguliere onderzoeksparameters aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie met barium gemeten. Ook bij de tanklocaties en een luchtwasser met zuurtank zijn geen bodemverontreinigingen gemeten.

Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat in de bovengrond op het terrein plaatselijk asbest voorkomt. De gemeten concentraties liggen beneden de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg ds.). In de afgedekte puinfundatie komt plaatselijk een asbestconcentratie boven de restconcentratienorm voor (> 100 mg/kg ds.). De sterke verontreiniging is met een nader onderzoek verder in beeld gebracht. Er is sprake van in totaal circa 60 m³ sterk met asbest verontreinigd puin.

Conclusie

De bodemkwaliteit is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgelegd. Er zijn geen sterke verontreinigingen in de bodem aangetroffen, waardoor de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

De sterke verontreiniging met asbest in de puinfundatie op het erf wordt beschouwd als een asbestweg en dient te worden gesaneerd indien deze wordt opgebroken. Het bevoegd gezag voor de sanering vormt de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Vooralsnog gaat de initiatiefnemer ervan uit dat opbreken van de weg niet vereist is. Omdat asbestsanering wordt geregeld via specifieke wet- en regelgeving hoeven hier in dit omgevingsplan geen regels voor te worden opgenomen.

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. De bedrijfsactiviteit zal bestaan uit het exploiteren van een bedrijf dat installatietechniek verzorgt. 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.

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

Om te beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is er akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek: Akoestisch onderzoek Zeggelaarsweg 9 te Lunteren, Tecmap, 20-12-2024 met als kenmerk 20240138-1 is toegevoegd als bijlage 22m-48.

Uit dit onderzoek blijkt dat ten aanzien van directe hinder het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van woningen maximaal 37 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, waarbij de grenswaarden uit het Omgevingsplan worden gerespecteerd. Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ter hoogte van woningen van derden maximaal 59 dB(A), eveneens binnen de grenswaarden van het Omgevingsplan. Op een afstand van 30 meter van het plangebied wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde gerealiseerd, waarmee wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de geluidsruimte die hoort bij zone 1.

Wat betreft indirecte hinder blijkt uit de berekeningen dat langs de rijroute van het verkeer dat van en naar het bedrijfspand rijdt, geluidgevoelige bestemmingen van derden aanwezig zijn. De bijdrage van het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt, bedraagt ter hoogte van de geluidgevoelige objecten minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Conform de Circulaire indirecte hinder is er derhalve geen sprake van verwachte indirecte hinder door het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt.

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.

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.

Geluidshinder

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

Conclusie

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.

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 niet-agrarische bedrijfswoning. 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 meter afstand tot veehouderijen worden voldaan in het kader van het speciale doelgroepen beleid. Dat is op deze locatie niet mogelijk.

Conclusie

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.

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.

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. In het

omgevingsplan wordt het inrichtingsplan vastgelegd (als voorwaardelijke verplichting in de regels), zodat gegarandeerd is dat er binnen 50 meter van de dierenverblijven geen geurgevoelig gebouw wordt gerealiseerd.

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.

Conclusie

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.

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

Soortenbescherming

In het plangebied worden gebouwen gesloopt en er zijn mogelijk effecten te verwachten op de aanwezige groenstructuren. Er is daarom een quickscan ecologie uitgevoerd in april 2024 door Natuurbank Overijssel.

De rapportage van de quickscan ecologie is bijgevoegd als bijlage 22m-49.

Uit de quickscan ecologie blijkt dat de te slopen gebouwen niet geschikt zijn voor beschermde soorten en dat er ook geen sporen zijn aangetroffen. Nader specifiek onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van álle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. 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, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op 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.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het plangebied en de beperkte ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000 gebied Veluwe. In de bouwfase treedt geen depositie op, in de gebruiksfase is zeer geringe stikstofdepositie berekend (bijlagen 22m-50 en 22m-51) op Natura 2000 gebied Veluwe, maar omdat er sprake is van intern salderen met de beëindiging van een actief agrarisch bedrijf wordt ruimschoots 85% van de voormalige emissie gereduceerd. Daarmee bestaat voldoende zicht op een natuurvergunning voor de nieuwe bedrijfsactiviteit.

Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN, nadere toetsing aan deze verordening is dan ook niet noodzakelijk.

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. In het beplantingsplan zijn meerdere maatregelen opgenomen waarmee de biodiversiteit binnen het plangebied wordt versterkt. Een aantal maatregelen zijn niet weergegeven in het beplantingsplan.

Deze maatregelen zullen nader moeten worden uitgewerkt in de omgevingsvergunningsaanvraag. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het omgevingsplan. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma Biodiversiteit.

Conclusie

De voorgenomen ingreep vormt geen belemmering voor de omgevingswet (natuur) en het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

Archeologie

In het plangebied geldt een lage en middelhoge archeologische verwachting, en in het westelijke deel een strook van maximaal 10 m breed een hoge verwachting. In dat deel van het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats. De ontwikkelingen in de zones met lage en middelhoge verwachting blijven onder de maximaal toegestane verstoringsgrenzen. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Daarom wordt een archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Conclusie

Deze planwijziging voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar bedrijf. 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.

9. Otterlo, Lange Heideweg 16

Huidige situatie

Het perceel Lange Heideweg 16 te Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Otterlo, Sectie E en perceelnummer 3284 en 3285.



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 'intensieve veehouderij'. De locatie heeft een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Fragment van de verbeelding van het huidige omgevingsplan

	Enkelbestemming Agrarisch
	Bouwvlak
	Functieaanduiding intensieve veehouderij
	Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot
	Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden alle opstallen op het perceel, met uitzondering van 300 m², gesloopt en wordt de agrarische activiteit gestopt. De 300 m² aan bijgebouwen die gehandhaafd blijft zal in gebruik worden genomen voor kleinschalige bedrijvigheid met betrekking op het stallen van een busje, aanhangers en gereedschap ten behoeve van een rietdekkersbedrijf. In het omgevingsplan wordt daarom de functie 'Agrarisch' van het perceel gewijzigd naar de functie 'Wonen' met de aanduiding '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.

Functieveranderingsbeleid

In het functieveranderingsbeleid 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 Regio Foodvalley/ Regio Amersfoort' 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 bevindt zich één bedrijfswoning en 2.819 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij iedere reguliere woonbestemming kan na de functieverandering tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen voor privégebruik worden vergund en/of vergunningvrij worden gebouwd. Omdat die meters in de toekomst dus 'herbouwbaar' blijven moeten ze in mindering worden gebracht. Volgens het beleid moet boven de 2000 m² aan sloopmeters een korting van 50% worden toegepast en boven de 1000 m² een korting van 25%. Concreet zijn er op dit perceel dan 2.059 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw A - 152 m ² onvergund - Gebouw B - 938 m ² - Gebouw C - 1170 m ² - Gebouw D - 163 m ² - Gebouw E - 190 m ² - Gebouw F - 153 m ² - Gebouw G - 219 m ² meststale - Gebouw H - 169 m ² - Gebouw I - 36 m ²	2819 m ²
Aftrek (privé)bijgebouwen (200m ²)	200 m ² -
Korting van 50% (boven 2000 m ²)	310 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m ²)	250 m ² -
Inzetbare sloopmeters	2.059 m²

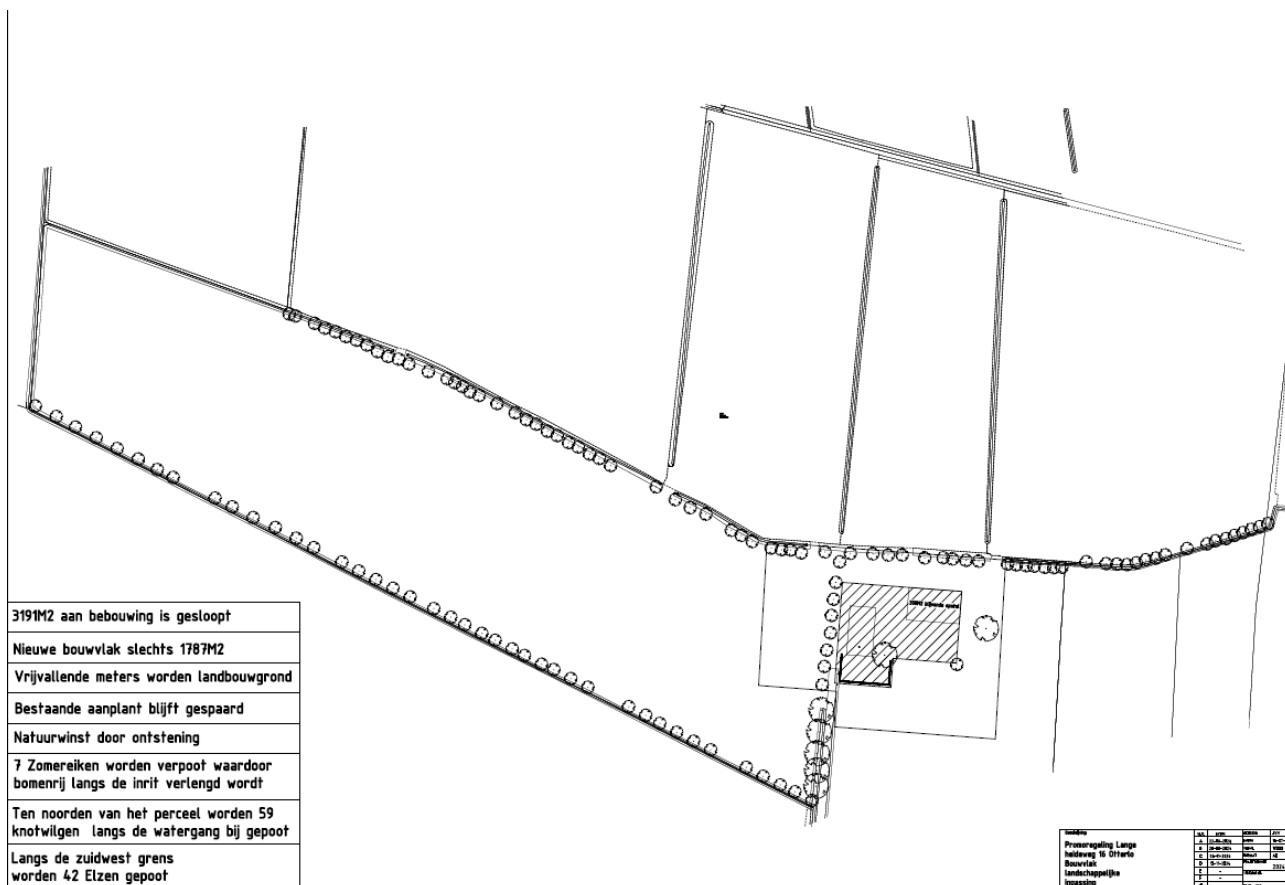
Functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' 300 m²

Om het aantal toegestane m² aan bijgebouwen bij de woonbestemming met functieaanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' te vergroten van 150 m² naar 300 m² zullen 50 compenserende sloopmeters aangeleverd moeten worden.

De overige (2059 - 50) **2009 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 de aanplant van 59 knotwilgen langs de watergang ten noorden van het perceel en de aanplant van 42 Elzen langs de zuidwestgrens van het perceel. Daarnaast worden 7 Zomereiken verpoot waardoor de bomenrij langs de inrit verlengd wordt. De bestaande aanplant op het perceel blijft behouden waaronder twee grote bomen.



Landschappelijk inpassingsplan

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.

Omdat op locatie een wijziging zal plaatsvinden naar een gevoeliger bodemgebruik (van agrarisch naar wonen) heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (bijlage 22m-52). Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Omdat er opslag van dieselolie heeft plaatsgevonden in de wagen- en machineloods dient dit aanvullend nog onderzocht te worden. Het rapport wordt hier op aangevuld voor vaststelling.

Wel is de locatie verdacht voor bodemverontreiniging door de aanwezigheid van asbest. Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden op locatie (bijlage 22m-53). Op basis van de inventarisatie wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd tijdens de sanering of sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van verborgen asbesthoudend materiaal. Asbesthoudend materiaal dient voor de aanvang van verbouwing of sloop door een asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Als tijdens de verwijdering/sloop onvoorzien extra asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, dient dit aanvullende gemeld en geïnventariseerd te worden.

Met het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) is voldoende vastgelegd dat de bodem niet verdacht is op het voorkomen van een sterke bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 rietdekkersbedrijf. 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.

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

Geluidshinder

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

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. Bijna alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, slechts een enkel bijgebouw blijft staan voor de bedrijfsactiviteiten. 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.

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.

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.

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.

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

Gebiedsbescherming

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.

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.

Soortenbescherming

Door Baecx B.V. is in oktober 2024 een Quicksan natuurtoets uitgevoerd (bijlage 22m-54). Op basis van dat onderzoek blijkt het volgende:

- Er is geen beschermde flora bekend, te verwachten of aangetroffen op de onderzoekslocatie.
- Er is geen beschermde fauna bekend, te verwachten of aangetroffen op de onderzoekslocatie.
 - Er zijn geen beschermde natuurwaarden en flora en fauna zijn in het plangebied aanwezig of te verwachten
 - De ingreep heeft geen negatieve effecten op de potentieel aanwezige natuurwaarden
 - Er is geen sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen van de Omgevingswet
 - Een nader onderzoek is niet noodzakelijk
 - Een ontheffing of vergunning van de Omgevingswet is niet noodzakelijk

Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. 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 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. Met de maatregelen die genomen worden (aanplant boomrijen, aanvullen bomenrij, en verwijderen verharding) 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

Wetgeving over 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 een bestaand agrarisch gebouw. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat er een projectbijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar is. In de AERIUS-berekening is geen gebruik gemaakt van intern salderen. Bovendien wordt de agrarische functie 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 22m-55.

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 grotendeels 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. Ten noorden van de woning ligt een smalle strook die is aangewezen als waardevolle zone 2. Dit is de strook langs de noordelijk gelegen beek. Voor deze zone geldt dat interventies aangegrepen kunnen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Deze zone wordt versterkt door de aanplant van wilgen langs de beek. Er vinden verder geen ingrepen plaats in deze zone die een negatieve impact op de cultuurhistorische waarden kunnen hebben.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.