

Toelichting

Bestemmingsplan

Agrarisch buitengebied Lunteren, Meulunterseweg 112 en 112a, Lunteren, Lage Veldweg 19-23 en Harskamp, Braeckweg 20

Lage Veldweg 19-23 te Lunteren: een agrarisch bouwperceel met één plattelandswoning (nr 19) en één bedrijfswoning (nr 23),

Braeckweg 20 te Harskamp: sloop agrarische opstallen en bouw van twee burgerwoningen,

Meulunterseweg 112-112A te Lunteren: agrarische bedrijfswoning mede bestemmen tot plattelandswoning.

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BP2016AGBG0003-0201

NL.IMRO.0228.BP2016AGBG0003-0301

planstatus

datum:

augustus 2018

november 2018

status:

ontwerp

gewijzigd

vastgesteld

HOOFDSTUK 1	PLANBESCHRIJVING	4
1.1	INLEIDING.....	4
	<i>Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren</i>	<i>4</i>
	<i>Braeckweg 20 Harskamp</i>	<i>4</i>
	<i>Meulunterseweg 112-112A Lunteren</i>	<i>4</i>
1.2	HUIDIG GEBRUIK EN PLANOLOGISCH REGIME	5
	<i>Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren</i>	<i>5</i>
	<i>Braeckweg 20 Harskamp</i>	<i>5</i>
	<i>Meulunterseweg 112-112A Lunteren</i>	<i>6</i>
1.3	PLANBESCHRIJVING	8
	<i>Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren</i>	<i>8</i>
	<i>Braeckweg 20 Harskamp</i>	<i>9</i>
	<i>Meulunterseweg 112-112A Lunteren</i>	<i>9</i>
1.4	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	10
	<i>Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren</i>	<i>10</i>
	<i>Braeckweg 20 Harskamp</i>	<i>10</i>
	<i>Meulunterseweg 112-112A Lunteren</i>	<i>12</i>
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER.....	13
2.1	INLEIDING.....	13
2.2	RIJKSBELEID	13
	<i>2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (maart 2012).....</i>	<i>13</i>
	<i>2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011).....</i>	<i>13</i>
2.3	PROVINCIAAL BELEIDSKADER	15
	<i>2.3.1 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost.....</i>	<i>15</i>
2.4	GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	16
	<i>2.4.1 Structuurvisie Buitengebied</i>	<i>16</i>
	<i>2.4.2 Functieverandering</i>	<i>16</i>
	<i>2.4.3 Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010.....</i>	<i>17</i>
HOOFDSTUK 3	ONDERBOUWING OP PERCEELSNIVEAU	19
3.1	INLEIDING.....	19
3.2	LOCATIE LAGE VELDWEG 19-23	19
	<i>3.2.1 Ontwikkeling</i>	<i>19</i>
	<i>3.2.2 Milieuzonering</i>	<i>19</i>
	<i>3.2.3 Geluidhinder.....</i>	<i>21</i>
	<i>3.2.4 Luchtkwaliteit</i>	<i>22</i>
	<i>3.2.5 Externe veiligheid.....</i>	<i>23</i>
	<i>3.2.6 Brandweer.....</i>	<i>23</i>
	<i>3.2.7 Bodem.....</i>	<i>24</i>
	<i>3.2.8 Water.....</i>	<i>24</i>
	<i>3.2.9 Ecologie.....</i>	<i>26</i>
	<i>3.2.10 Cultuurhistorie en archeologie.....</i>	<i>28</i>
3.3	LOCATIE BRAECKWEG 20	29
	<i>3.3.1 Ontwikkeling</i>	<i>29</i>
	<i>3.3.2 Milieuzonering</i>	<i>29</i>
	<i>3.3.2 Geluidhinder.....</i>	<i>30</i>
	<i>3.3.3 Luchtkwaliteit</i>	<i>31</i>
	<i>3.3.4 Externe veiligheid.....</i>	<i>32</i>
	<i>3.3.5 Brandweer.....</i>	<i>32</i>
	<i>3.3.6 Bodem.....</i>	<i>32</i>
	<i>3.3.7 Water.....</i>	<i>33</i>
	<i>3.3.8 Ecologie.....</i>	<i>35</i>
	<i>3.3.9 Cultuurhistorie en archeologie.....</i>	<i>38</i>
3.4	LOCATIE MEULUNTERSEWEG 112-112A	40

3.4.1	<i>Ontwikkeling</i>	40
3.4.2	<i>Milieuzonering</i>	40
4.1	ALGEMEEN	43
4.2	HOOFDOPZET.....	43
4.2.1	<i>Verbeelding</i>	43
4.2.2	<i>Planregels</i>	43
4.2.3	<i>Bestemmingen</i>	43
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	44
5.1	ALGEMEEN	44
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44
5.4	ZIENSWIJZEN.....	44
HOOFDSTUK 6	HANDHAVING	45

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden de geldende bestemmingen herzien van het perceel:

- Lage Veldweg 19-21-23 te Lunteren,
- Braeckweg 20 te Harskamp,
- Meulunterseweg 112-112A te Lunteren.

Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren

Het perceel Lage Veldweg (hierna te noemen) 19 - 23 te Lunteren is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie A nummers 2287, 2288 en 2289. Het perceel is tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011 en 2012 niet meegenomen. Voor het betreffende perceel is dan ook het planologische regime van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994 nog van toepassing.

De reden dat het perceel nog niet is opgenomen in een nieuw digitaal bestemmingsplan is gelegen in een langlopende discussie over de status en het feitelijke gebruik van de objecten Lage Veldweg 19 en 21. Deze bedrijfswoningen zijn namelijk in 2004 door de eigenaar van het agrarische bedrijf (Lage Veldweg 23) verkocht ten behoeve van burgerbewoning (bewoning door personen zonder binding met het bijbehorende agrarische bedrijf). Hierover heeft de eigenaar destijds contact gehad met de gemeente Ede. Op basis van milieuregelgeving was het tot voorkort echter niet mogelijk om een voormalige bedrijfswoning te gebruiken voor 'burgerbewoning', terwijl het agrarische bedrijf in stand wordt gelaten. Het toekennen van een woonbestemming brengt vaak (ongewenste) beperkingen met zich mee voor het agrarisch bedrijf waarvan de woning oorspronkelijk deel uitmaakte. Dat geldt ook als betrokken partijen – bewoner en agrariër – hierover geen conflict hebben.

Door de (mogelijke) beperkingen voor het aanwezige agrarisch bedrijf neemt de kans op illegale burgerbewoning of leegstand van agrarische bedrijfswoningen toe. Beide onderdelen worden gezien als ongewenste ontwikkeling. De wetgever heeft dit willen oplossen door de introductie van de "Wet plattelandswoningen", waardoor het mogelijk wordt om bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden toe te staan.

Zoals gezegd, zijn de voormalige bedrijfswoningen Lage Veldweg 19 en 21 in 2004 verkocht ten behoeve van burgerbewoning, terwijl het agrarische bedrijf op het adres Lage Veldweg 23 werd gecontinueerd. De nieuwe eigenaar van Lage Veldweg 21 heeft vervolgens in 2006 sloop/bouwactiviteiten uitgevoerd zonder vergunning, hetgeen heeft geleid tot een bouwstop. Herbouw van de woning op de locatie kan niet plaatsvinden wegens strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast kent het tussenperceel Lage Veldweg 21 aanzienlijke ruimtelijke beperkingen in grootte wat een goede ruimtelijke inpassing bemoeilijkt. Bovendien wordt het realiseren van een geheel nieuwe woning die per direct geen binding heeft met het aangrenzende agrarische bedrijf (Lage Veldweg 23) op deze locatie niet wenselijk geacht.

Braeckweg 20 Harskamp

Daarom is afgelopen periode ingezet te kijken of de bouwmogelijkheid (Lage Veldweg 21) op een locatie elders gerealiseerd zou kunnen worden. Dit lijkt gevonden te zijn op het perceel Braeckweg 20 te Harskamp, waar de agrarische nevenfunctie komt te vervallen en waar sprake wordt van geheel wonen.

Meulunterseweg 112-112A Lunteren

De eigenaar van het aangrenzende agrarische bedrijf Meulunterseweg 112-112A heeft in het vooroverleg als betrokken belanghebbende aangegeven mee te willen liften met deze partiële bestemmingsplanherziening. Als toekomstig 'boer in ruste' wenst hij graag eveneens de aanduiding 'plattelandswoning' op zijn bedrijfswoning, opdat deze woning tevens ten behoeve van

burgerbewoning kan worden gebruikt. De agrarische functie van de rest van het perceel blijft ongewijzigd.

1.2 Huidig gebruik en planologisch regime

Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, hetgeen is vastgesteld op 4 juli 1994 en partieel herzien op 19 december 2002, heeft het perceel een agrarische bestemming met de aanduiding 'agrarisch groot' (artikel 6: Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk). Op basis van het bestemmingsplan van 4 juli 1994 is een agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bebouwing. Volgens het bestemmingsplan is een bouwvlak toestaan van maximaal 1 hectare waarvan 50% bebouwd mag worden. Verder is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om maximaal 75% van het bouwvlak te bebouwen.



Ligging Lage Veldweg 19 (links) - Lage Veldweg 21 (midden) - Lage Veldweg 23 (rechts)

In de huidige situatie is een deel van het agrarische bouwperceel verkocht aan personen zonder binding met het agrarische bedrijf. Het gaat om de voormalige bedrijfswoningen Lage Veldweg 19 en 21.

Braeckweg 20 Harskamp

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Braeckweg 20 te Harskamp de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning met een privébijgebouw. Verder bevindt zich op het terrein 690 m² aan legale (voormalige) agrarische bebouwing.



Ligging Braeckweg 20 Harskamp



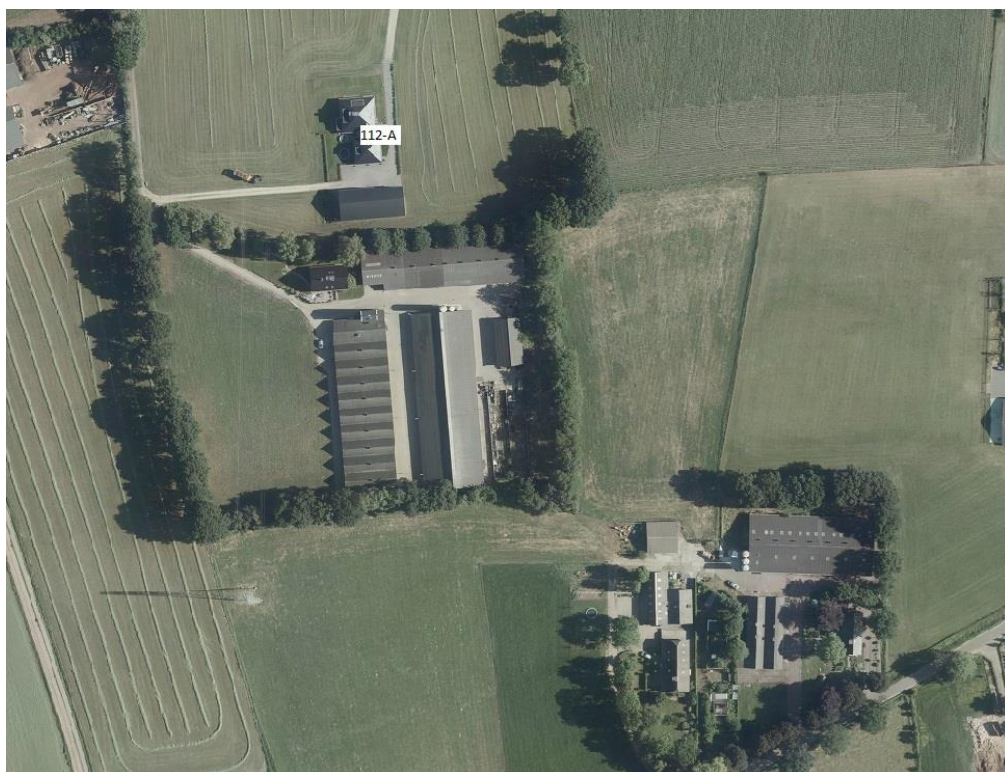
Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

In verband met beëindiging van de agrarische nevenactiviteit vindt op het perceel een functieverandering plaats naar de bestemming Wonen. Door middel van verplaatsing van het bouwrecht van de Lage Veldweg 21 naar deze locatie wordt een nieuwe woning toegevoegd. Daarnaast wordt in ruil voor de sloop van in totaal 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing één 2de nieuw te bouwen woning mogelijk gemaakt aan de Braeckweg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven.

Beide nieuw te bouwen woningen kennen een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m². De bestaande (bedrijfs)woning met bijgebouw blijft gehandhaafd.

Meulunterseweg 112-112A Lunteren

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, vastgesteld 23 juni 2011, heeft het perceel Meulunterseweg 112-112A te Lunteren de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Op het perceel bevinden zich twee bedrijfswoningen.



Ligging Meulunterseweg 112-112A

1.3 Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan ziet toe op drie locaties.

Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren

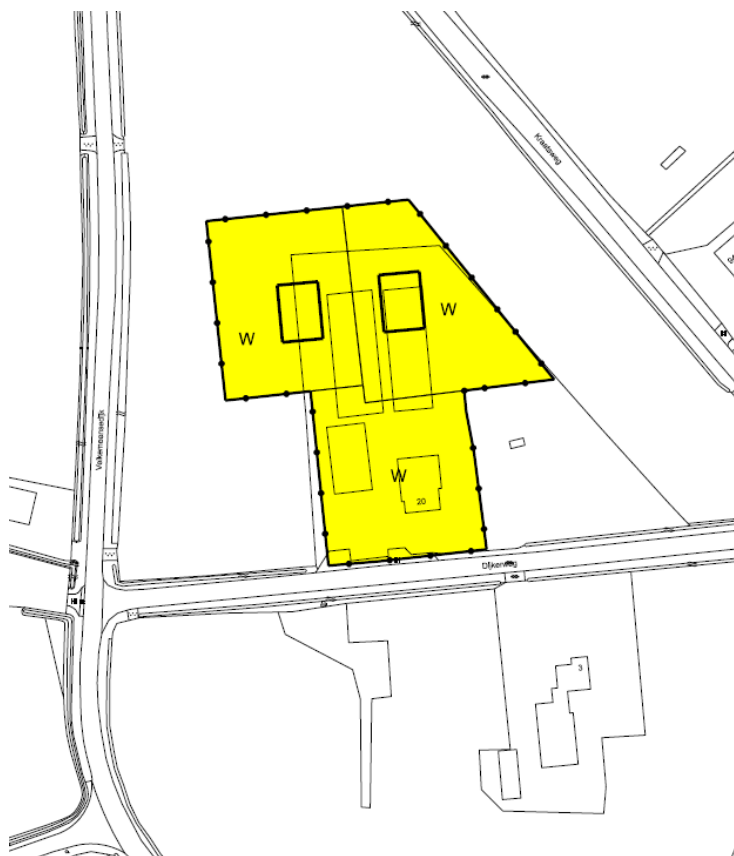
1. Voor het gehele perceel wordt een agrarisch bestemming opgenomen met 2 bedrijfswoningen (Lage Veldweg 19 en 23). Voor het agrarische bedrijf is het uitgangspunt de bestaande planologische ruimte conserverend vast te leggen. Dit betekent dat overeenkomstig het bestemmingsplan van 4 juli 1994 de agrarische bestemming 'groot' wordt opgenomen.
2. De bedrijfswoning die in 2004 is verkocht voor burgerbewoning (Lage Veldweg 19) wordt tevens bestemd tot 'plattelandswoning', waardoor deze woning ook als burgerwoning mag worden gebruikt door personen zonder binding met het agrarische bedrijf.
3. Voor de grotendeels te herbouwen 2^{de} woning Lage Veldweg 21 wordt gekozen om deze te verplaatsen naar een ander perceel, locatie Braeckweg 20 te Harskamp. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit van deze te verlaten locatie wordt in de regels een koppeling gelegd met het slopen en verwijderen van de bouwrestanten, zodat dit deel van het perceel Lage Veldweg 19-23 opgeschoond 'achter blijft'.
4. Tot slot wordt in dit bestemmingsplan de omliggende agrarische grond bestemd tot agrarische cultuurgrond zonder bebouwing. Daarmee sluit het geheel weer aan op de plangrenzen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 oktober 2012.



Afbeelding van de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

Braeckweg 20 Harskamp

Binnen de geldende woonbestemming komt de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' te vervallen. Omdat tevens wordt overgegaan tot sloop van de agrarische opstallen, kan met toepassing van het functieveranderingsbeleid een woning worden gebouwd. Omdat daarnaast het bouwrecht van Lage Veldweg 21 verplaatst wordt naar dit perceel, moet voor deze woning ook een locatie op het perceel gevonden worden. Het bestemmingsplan gaat dan ook uit van realisatie van twee nieuw te bouwen burgerwoningen. Binnen de geldende Woon-bestemming worden daarom twee bouwblokken toegevoegd. De inhoud van de twee nieuw te bouwen woningen bedraagt 660 m³; de grootte van de te realiseren bijgebouwen bedraagt 75 m². De bestaande (bedrijfs)woning met bijgebouw blijft gehandhaafd.



Afbeelding van de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

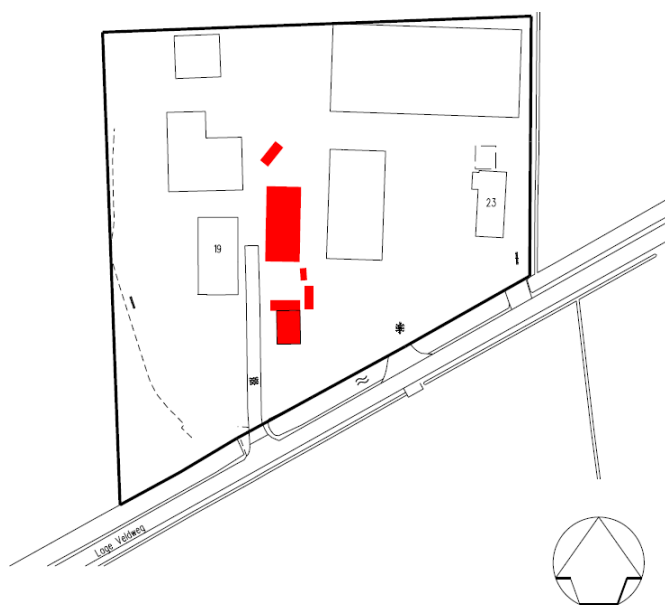
Meulunterseweg 112-112A Lunteren

Omdat de eigenaar van dit agrarisch perceel heeft aangegeven als 'boer in ruste' te willen blijven wonen in de één van de twee aanwezige bedrijfswoningen, wordt met deze bestemmingsplan-herziening het gebruik als woonhuis door personen zonder (langer) een binding met het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Hiertoe komt op de bedrijfswoning de aanduiding plattelandswoning te liggen. Voor de rest van het perceel wordt het geldende planologisch regime één op één in dit bestemmingsplan overgenomen.

1.4 Stedebouwkundige opzet en landschappelijke inpassing

Lage Veldweg 19-21-23 Lunteren

Voor het perceel Lage Veldweg 19-21 verandert er niets en wordt de feitelijke situatie vastgelegd, behalve dan dat het deel Lage Veldweg 21 opgeschoond wordt en niet langer voor bebouwing met een (bedrijfs)woning in aanmerking komt. Sprake is van één agrarisch bouwblok, waarin beide woningen (Lage Veldweg 19 en 23) worden aangegeven op de verbeelding (plankaart). In de regels wordt een koppeling gelegd met de sloop van de aanwezige vervallen en in aanbouw zijnde opstallen op dit deel van het terrein Lage Veldweg 21. Het opschonen van het terrein Lage Veldweg 21 draagt bij aan het uiterlijk aanzien vanaf de openbare weg en voegt zich (na opruiming) optimaal met de aangrenzende overige delen van het perceel Lage Veldweg 19-23, waardoor het perceel opnieuw als één agrarisch geheel toont.



Verbeelding te slopen bebouwing

Braeckweg 20 Harskamp

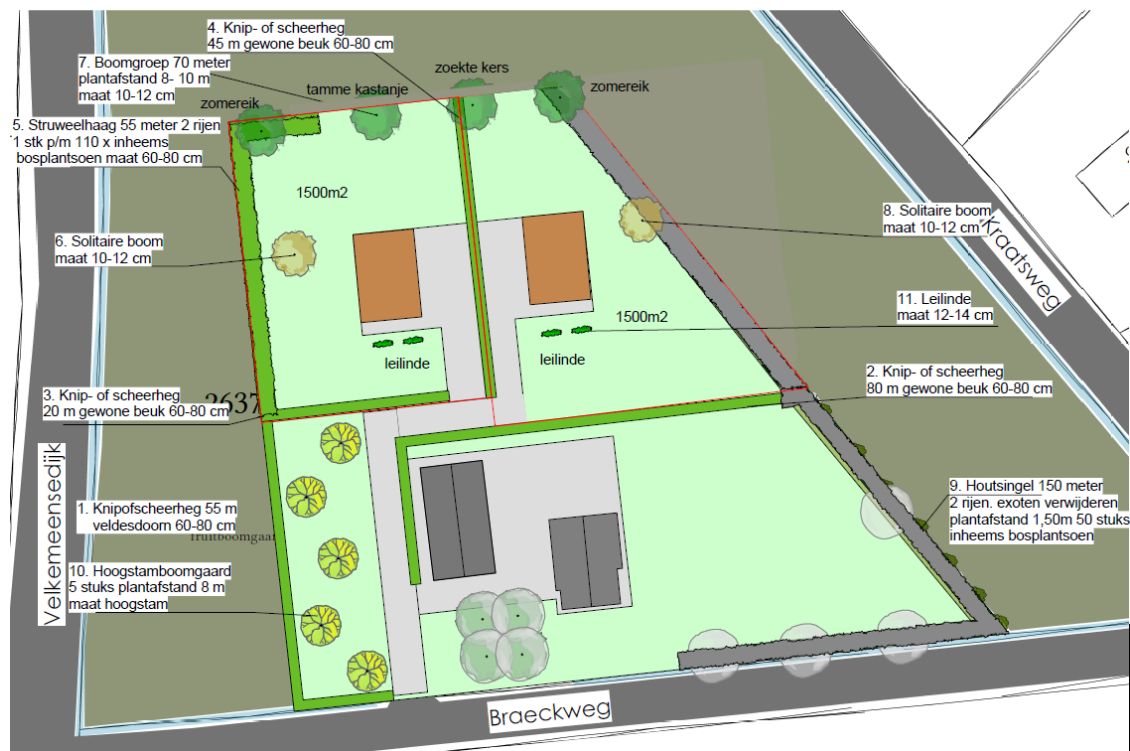
Het agrarisch aanzien van het perceel Braeckweg 20 komt met de sloop van opstallen te vervallen. Door middel van het functieveranderingsbeleid wordt er één woning toegevoegd. Daarnaast komt een bouwrecht vanaf Lage Veldweg 21 over en wordt hier ingepast. In totaal komen er dus twee nieuwbouw woningen op het perceel.

De noord-, oost- en westzijde van de planlocatie worden begrensd door akkers en aan de zuidzijde grenst de Braeckweg. De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door agrarische structuren met elementen als akkers, weides, boerenerven, landwegen en bomenlanen. Sprake is van een landelijke redelijk solitaire setting. Om geen afbreuk te willen doen aan de bestaande landschapselementen, wordt als uitgangspunt bij de herontwikkeling een compacte bebouwingsopzet gehanteerd.

Dit wordt gevonden door de bestaande houtsingel die parallel loopt aan de Kraatsweg en de houtsingel aan de westzijde als begrenzing van de bouwvlakken te nemen, en binnen die ruimte te zoeken naar een compacte erfindeling voor drie woningen. De grootte per woonperceel bedraagt 1500 m². Per woning (max. inhoud 660 m³) wordt 75 m² aan privébijgebouwen mogelijk.

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied. Het perceel is aan alle kanten omsloten door wegen, en daardoor van alle kanten goed zichtbaar. Een zorgvuldig opgesteld inrichtingsplan met uiteenlopende, in dit landschap passende elementen, draagt bij aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het landschapsinrichtingsplan is in de bijlage opgenomen.

Landschappelijke inpassing



kaartje landschappelijke inrichting

Toelichting kaartje:

Knip- en scheerheggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Deze lijnvormige landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringde landschap. Nabij boerderijen en rondom boomgaard en moestuin waren veelal de heggen te vinden. Vaak dienden de heggen als eigendoms- of perceelsscheiding.

Langs de westelijke perceelgrens een struweelhaag om het erf groen in te kleeden, beplanting kan variëren in hoogte zodat zicht naar het omringende landschap behouden blijft. Gelderland kent een grote diversiteit aan lijnvormige landschapselementen, waaronder de vrij uitgroeiende haag en de struweelhaag.

De vrij uitgroeiende haag bestaat uit een enkele rij struiken die vrijuit kunnen groeien en de struweelhaag bestaat uit meerdere rijen. De functie van deze hagen was perceelsscheiding en veekering, daarom bestonden de hagen vroeger voornamelijk uit doornsoorten. De hagen boden beschutting voor het vee en zorgden voor gebruikshout.

Een solitaire boom of bomengroep werd regelmatig in het weiland aangeplant als schaduw voor het vee of om het landschappelijke beeld compleet te maken. Ook werd een solitaire boom regelmatig op de hoek van het perceel aangeplant als afbakening (grensboom). Verder vindt men ook regelmatig solitaire bomen rondom het huis. Laanbomen kennen een historische functie op bijvoorbeeld landgoederen en grotere boerderijen en buitenplaatsen als onder andere aankleding van wandellanen. Door deze aanplant ontstond er schaduw op het wandelpad.

Een houtwal is een lijnvormig door de mens opgeworpen zandlichaam waarop bomen en/of struiken groeien. De wallen dienden vroeger om vee binnen of wild buiten het omgeven gebied te houden.

Een houtsingel is een lijnvormige aanplant van bomen en/of struiken van 4 tot maximaal 20 meter breed. Houtsingels lijken veel op houtwallen. Er is echter geen sprake van een opgeworpen wal. Houtsingels werden vooral op de lagere zandgronden aangelegd, meestal parallel aan sloten. Door de komst van prikkeldraad, de schaalvergroting en ruilverkavelingen zijn vele kilometers van deze elementen verdwenen.

De houtwal en houtsingel hebben landschappelijk en ecologisch een belangrijke verbindende functie. Ze zijn tevens van belang voor vleermuizen om zich te oriënteren en als verbindingzone voor fauna. Bij de houtwal zorgt met name de wal voor extra ecologische waarde door de variatie in nat-droog en warm-koud.

Vanaf 1950 is het areaal aan hoogstamboomgaarden flink achteruit gegaan, vanwege de opkomst van de moderne fruitteelt (laagstam). Hoogstamboomgaarden hebben een grote ecologische waarde. Ze leveren nestgelegenheid aan allerlei vogels. De steenuil is een soort die graag broedt in holle takken van fruitbomen. Een heg om de boomgaard als windsingel vergroot de natuurwaarde van de boomgaard.

Leibomen werden vaak voor het huis aangeplant als zonwering. De linde is een soort die het meest voorkwam als leiboom. Een leiboom is een prachtig karakteristiek element in het landschap.

Meulunterseweg 112-112A Lunteren

Omdat het hier een aanpassing van de verbeelding betreft (te weten: op nemen functieaanduiding 'palttelandswoning'), wijzigt er niets aan de feitelijke situatie. Sprake is van een bestaand agrarisch bouwperceel.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee direct rekening hoeft te worden gehouden bij dit bestemmingsplan.

2.2.3 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten gewijzigd om onder meer de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (Wet plattelandswoningen). Eveneens is op 1 maart 2014 het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd. De wijzigingen hebben ervoor gezorgd dat het bestemmingsplan en niet langer het feitelijk gebruik

bepalend is voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Voorts is met deze wijziging geregeld dat plattelandswoningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Deze wet omvat in feite de aanpassing van een aantal wetten (waaronder de Wabo, de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet geluidhinder) met als doel, het bewonen van een agrarische bedrijfswoning door een derde/burger (die geen binding heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf) onder voorwaarden mogelijk te maken. De bedrijfswoning dient in een bestemmingsplan wel te worden aangeduid als 'plattelandswoning'. De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet.

De woning blijft wettelijk gezien een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden worden (a) de gebruiksmogelijkheden verruimd en (b) wijzigt er voor wat betreft de milieuhygiënische gevoeligheid niets. Er blijft sprake van een bedrijfswoning, zodat het 'eigen' agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning. Ook veehouderijen in de nabijheid van de woning worden daardoor niet belemmerd. Immers de eigen gevoeligheid van de woning wijzigt niet en het blijft voor de milieuhygiënische beoordeling een bedrijfswoning bij een veehouderij.

2.2.4. Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2018. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
 - o het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
 - o de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
 - o de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
 - o de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

2.2.5 Monumentenwet (1988)

De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is elders beschreven.

2.3 Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreft het Streekplan Gelderland 2005. Daarnaast zijn diverse onderwerpen geconcretiseerd in enkele streekplanuitwerkingen. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is verder in 2010 provinciale verordening vastgesteld.

2.3.1 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Functieverandering is één van de drijfveren die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

Om inhoud te geven aan een budgetneutrale aanpak van functieverandering wordt in dit reconstructieplan uitgegaan van een beleid dat primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met een vervangende niet-agrarische functie in een gedeelte van de bestaande bebouwing.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang.

De locaties Lage Veldweg 19 - 23 en Meulunterseweg 112-112A zijn gelegen in het verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het Reconstructieplan.

2.3.2 Omgevingsvisie Gelderland

Relevant voor het beleidsveld cultuurhistorie zijn de ambities, zoals die onder het thema Mooi Gelderland worden beschreven voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley:

- versterking van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij landschap en cultuurhistorie de identiteit van de regio bepalen;
- collectief bouwen aan het landschap - met kennis van zaken - gericht op beeldkwaliteit, cultuurhistorie en biodiversiteit en daarmee tevens bijdragen aan de duurzaamheid en klimaatadaptatie en waar mogelijk aan dynamiek en ontwikkeling aan de hand van 'menukaarten'.

De provincie wil cultuur en erfgoed inzetten, ter bevordering van de vrijetijdseconomie en voor economisch rendabele herbestemming van monumentale gebouwen(complexen) in combinatie met ruimtelijke opgaven en gebiedsontwikkeling.

2.3.3 Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014.

De verordening stelt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Burgemeester en wethouders kunnen Gedeputeerde Staten verzoeken om een ontheffing in het geval de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen

provinciale belangen. Dit verzoek zal echter goed moeten worden beargumenteerd, waarbij met het belang van het behoud van het goed functioneren door middel van windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden.

Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen geactualiseerd. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

2.3.4 Cultuur- en erfgoedbeleid (2017-2020)

De provincie Gelderland heeft haar beleid voor cultuur en erfgoed voor de periode 2017-2020 geformuleerd in de nota 'Beleef het mee'. Zij wil een bloeiend cultuur- en erfgoedklimaat creëren, waarin beleving door de inwoners van Gelderland centraal staat. Het beleid is uitgewerkt in vier thema's: cultuur maken en beleven; erfgoed behouden en ontwikkelen; het verhaal van Gelderland; en tenslotte: beleef het zelf.

Als het specifiek om erfgoed gaat, wil de provincie bij het behoud en de ontwikkeling van erfgoed extra aandacht geven aan een goede uitvoeringskwaliteit. De provincie heeft, ten slotte, ook de ambitie om innovatie en nieuwe ontwikkelingen te stimuleren in en met de erfgoedsector.

2.4 Gemeentelijk beleidskader

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft ondermeer een actualisatie van het plan van 4 juli 1994. Bestaande rechten worden daarbij gerespecteerd en planologisch vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met de Structuurvisie Buitengebied.

2.4.2 Functieverandering

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). April 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Het plan dateert nog van voor het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid. Om deze reden is het voorgaande beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

Het beleid uit 2008 geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Voor het toevoegen van één woning met een inhoud van 660 m³ met een standaard privébijgebouw van 75 m² moet er dus, conform het regionaal functiewisselingsbeleid, 1.000 m² aan compenserende sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvinden.

De bovenstaande sloopcompensatie komt van zowel het perceel zelf (690 m²) als op de het perceel Essenerweg 18 te Kootwijkerbroek, waarbij er 310 m² wordt gesloopt. Hiermee kan aan de sloopcompensatie worden voldaan. Voor het toevoegen van de tweede woning aan de Braeckweg wordt, zoals eerder beschreven, het bouwrecht vanaf de Lage Veldweg 21 te Lunteren verplaatst.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³ door middel van het functiewisselingsbeleid. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-. De tweede extra woning komt voort uit de verplaatsing van bouwrechten, en is dus niet verplicht tot een bijdrage aan het landschapsfonds.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

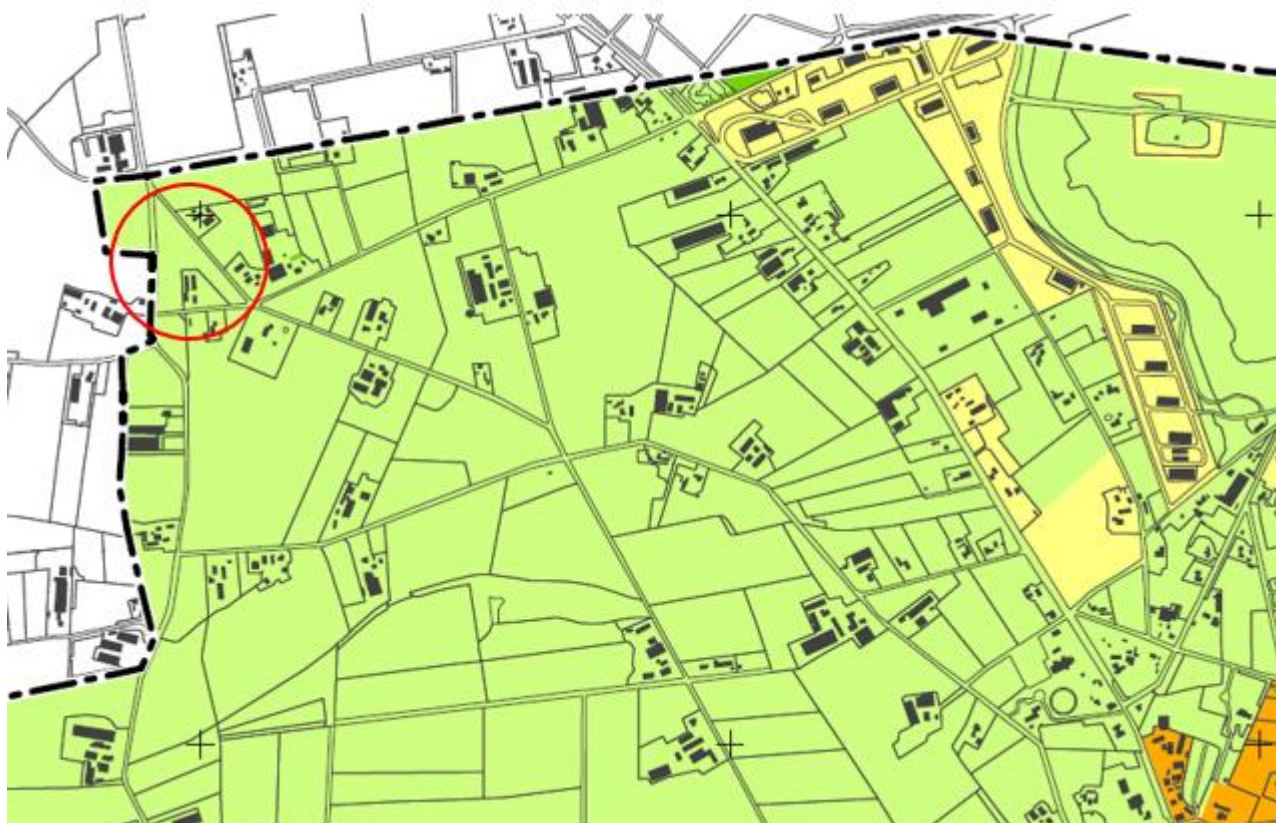
2.4.3. Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

2.4.4. Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afb. 1). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name blad 2 en kaartbijlage 3 en 6.



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

Afb. 1 Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

Verder in de toelichting worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

Hoofdstuk 3 Onderbouwing op perceelsniveau

3.1 Inleiding

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten wordt - indien van toepassing - het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

In dit bestemmingsplan worden drie locaties gewijzigd. In dit hoofdstuk wordt indien van toepassing per locatie een toelichting gegeven op de voorgestelde wijziging en de daarvoor relevante ruimtelijke aspecten:

- paragraaf 3.2 Locatie Veldweg 19-23;
- paragraaf 3.3 Locatie Braeckweg 20;
- paragraaf 3.4 Locatie Meulunterseweg 112-122A.

3.2 Locatie Lage Veldweg 19-23

3.2.1 Ontwikkeling

Voor dit agrarisch perceel wordt de bestaande situatie vastgelegd en worden geldende rechten overgenomen. De twee bedrijfswoningen Lage Veldweg 19 en 23 krijgen een passende aanduiding. Lage Veldweg 19 krijgt bovendien de mogelijkheid om als plattelandswoning te mogen worden aangewend, waardoor het gebruik als burgerwoning mogelijk wordt zonder dat dit het functioneren van het agrarisch bedrijf in de weg zit. Het perceelsgedeelte genummerd Lage veldweg 21 (middenstuk) is onderdeel van het agrarisch bouwperceel. De aldaar gesloopte woning wordt verplaatst naar de locatie Braeckweg 20.

3.2.2 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze handreiking zijn streefafstanden tussen bedrijven en woningen in een afstandentabel weergegeven.

Ook de Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Verder is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onlangs gewijzigd naar aanleiding van het wetsvoorstel ‘plattelandswoning’. De publicatie van deze wetswijziging heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2012 en is op 1 januari 2013 in werking getreden. De wetswijziging is er op gericht dat het wenselijk is om in algemene zin de planologische status van gronden en opstallen, en niet langer het feitelijke gebruik daarvan, bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming van die gronden en opstallen, en dat het daarnaast wenselijk is de positie van agrarische bedrijfswoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij aan te passen teneinde de vitaliteit van het platteland te verhogen zonder de bedrijfsvoering van omliggende agrarische ondernemingen onnodig te beperken. Op basis van deze wet kan de gemeente de bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen door niet-agrariërs toestaan en reguleren.

Situatie plangebied

Voor het agrarische bedrijf op het perceel Lage Veldweg 23 is op 21 december 2001 een vergunning verleend. Ten opzichte van belendende percelen bestaat er geen bezwaar tegen het continueren van deze bedrijfsactiviteiten.

De voormalige bedrijfswoningen Lage Veldweg 19 en 21 zijn in 2004 verkocht ten behoeve van burgerbewoning, terwijl het agrarische bedrijf op het adres Lage Veldweg 23 werd gecontinueerd. Dat betekent dat de nieuwe eigenaren/bewoners geen binding hadden met het bijbehorende agrarische bedrijf. De bewoner van Lage Veldweg 19 verleent nog wel ondersteuning op het agrarische bedrijf. Sinds januari 2013 heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om een (voormalige) bedrijfswoning, die zijn functie heeft verloren als bedrijfswoning, te bestemmen tot 'burgerwoning' (plattelandswoning). Dat betekent dat in de voormalige bedrijfswoning iemand mag wonen zonder binding met het agrarische bedrijf én dat daarbij het agrarische bedrijf mag worden gecontinueerd. De bewoner accepteert daarmee dat voor bewoning nabij een agrarisch bedrijf een ander woonklimaat geldt dan in bijvoorbeeld stedelijk gebied. De wetgeving schrijft echter wel voor dat de gemeenteraad bij het toestaan van een plattelandswoning moet beoordelen of sprake is van een 'voldoende' woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn echter geen wettelijke normen geformuleerd en is daarmee afhankelijk van de concrete situatie.

De regeling 'plattelandswoning' heeft primair gevolgen voor de milieubeoordeling ten opzichte van het agrarische bedrijf waartoe de voormalige bedrijfswoning behoorde. Ten opzichte van belendende percelen (o.a. omliggende agrarische bedrijven) werd een bedrijfswoning van een veehouderij reeds beschermd conform het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 3, lid 2). Volgens deze wet moet er een minimale afstand worden aangehouden van 50 meter in het buitengebied. Deze regeling blijft ook van toepassing op de voormalige agrarische bedrijfswoning indien deze bedrijfswoning op of na 19 maart 2000 is afgesplitst van het bijbehorende agrarische bedrijf. De regeling 'plattelandswoning' maakt dit niet anders.

Onderbouwing plattelandswoning Lage Veldweg 19

Zoals in het voorgaande is opgemerkt wordt de voormalige bedrijfswoning Lage Veldweg 19 planologisch geschikt gemaakt voor 'burgerbewoning', terwijl de agrarische activiteiten worden gecontinueerd op het perceel waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde. De wetgever heeft daarbij bepaald dat er wel sprake moet blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij zijn echter geen normen gesteld en zal afhankelijk van de concrete situatie onderbouwd moeten worden.

De woning Lage Veldweg 19 ligt op een afstand van circa 24 meter van de bestaande stallen op het adres Lage Veldweg 23. Dit is slechts 1 meter meer dan ingevolge de Wet geurhinder veehouderijen moet worden aangehouden vanuit de gevel van een stal tot een woning van derden. Bovendien ligt de woning Lage Veldweg 19 ten zuidwesten van de het bedrijf. Nu de overwegende windrichting ook west tot zuidwest is en de bedrijfsomvang relatief gering is, kan van een voldoende goed woon- en leefklimaat worden uitgegaan.

Met het voorgaande moet worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan om deze woning mede te bestemmen tot plattelandswoning. Omdat de woning Lage Veldweg 21 komt te vervallen, en verplaatst wordt naar Braeckweg 20, wordt hier niet nader op ingegaan.

Onderbouwing plattelandswoning ten opzichte van belendende percelen

Zoals in het inleidende deel van deze paragraaf is vermeld, heeft de nieuwe wettelijke regeling voor 'plattelandswoningen' geen betekenis voor omliggende agrarische bedrijven. In de Wet geurhinder en veehouderij is namelijk al bepaald dat een voormalige bedrijfswoning van een veehouderij geen extra bescherming krijgt ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. De afstand van de voormalige bedrijfswoning blijft in het buitengebied 50 meter.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf (Meulunterseweg 112). Dit agrarische bedrijf ligt op een afstand van circa 80 meter van de plattelandswoning Lage Veldweg 19. Hiermee wordt voldaan aan het afstandscriterium.

Geurhinder

In de omgeving van de nieuw te bestemmen plattelandswoning liggen enkel agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderijen en de daarop gebaseerde geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn daarop van toepassing.

De situatie ten opzichte van het bedrijf aan de Lage Veldweg 23 is al beschreven in de vorige paragraaf. Verder liggen er nog agrarische bedrijven aan de Meulunterseweg 112 en aan de Lage Veldweg 30 en 40.

In de vorige paragraaf is al gemotiveerd waarom er voor het bedrijf aan de Meulunterseweg 112 niets wijzigt. Dit geldt eveneens voor de afstand tot het pluimveebedrijf aan de Lage Veldweg 30, waarbij ruimschoots wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter tot het dichtstbijgelegen emissiepunt.

Voor de reeds aanwezige bedrijfswoning Lage Veldweg 19 wordt het thans mogelijk deze ook als plattelandswoning (dus voor burgergebruik) aan te wenden. De beoordeling van de woning blijft hetzelfde als in de huidige situatie.

Ditselfde geldt voor de beoordeling ten opzichte van het bedrijf aan de Lage Veldweg 40. Ten opzichte van dit bedrijf is de bestaande dienstwoning aan de Lage Veldweg 23 het meest belemmerend. De situatie aan de Lage Veldweg wijzigt niet. Er komen geen bedrijfswoningen bij; het aantal neemt zelfs af, nu nr. 21 niet gerealiseerd zal worden.

Geluid en fijnstof

Bij de beoordeling gaat het erom of er voor de af te splitsen plattelandswoning een voldoende goed woon- en leefklimaat is te garanderen voor geluid en fijn stof vanuit het bedrijf waarvan de woningen worden afgesplitst. Voor de beoordeling ten opzichte van de andere omliggende bedrijven verandert er immers niet iets.

Voor geluid zal de invloed van de ventilatoren van de naastgelegen stallen op de woning nr. 19 het meest bepalend zijn. Op het bedrijf zijn volgens haar vergunning 11 ventilatoren aanwezig met een vermogen van 0,55 kiloWatt per stuk. Het bronniveau kan dan gesteld worden op ongeveer 75 dB(A). Een eenvoudige overdrachtsberekening wijst uit dat de geluidsbelasting van de woning Lage Veldweg 19 ongeveer 45 dB(A) zal zijn. Nu 45 dB(A) als standaard grenswaarde geldt volgens het Activiteitenbesluit kan een voldoende goed woon- en verblijfsklimaat voor geluid worden aangenomen.

Voor fijn stof geldt dat de immissie ter plaatse van de plattelandswoning vanwege Lage Veldweg 23 zeer gering is. De emissiecijfers van vleeskalveren zijn al relatief laag. Dit in combinatie met de bedrijfsomvang en de aanwezige afstand maakt de aanname dat er geen sprake zal zijn van een belasting groter dan de wettelijke norm meer dan reëel.

Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2.3 Geluidhinder

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Situatie plangebied

Het agrarische bouwvlak van het perceel Lage Veldweg 19 - 23 ligt aan de noordzijde van de Lage Veldweg. Voor de Lage Veldweg geldt een zonebreedte van 250 meter. Het snelheidsregime bedraagt 60 km/uur. Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï (Wet geluidhinder) geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.2.4 Luchtkwaliteit

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Het bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk de doorvertaling van bestaande rechten in een nieuw actueel bestemmingsplan, met dien verstande dat de bestaande bedrijfswoning Lage Veldweg 19 tevens aangewend kan worden als plattelandswoning. De Wet luchtkwaliteit vormt hiervoor geen belemmering. Daarnaast is in het besluit NIBM bepaald dat het aspect luchtkwaliteit niet in het geding is bij woningbouwlocaties tot 1.500 woningen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de (dubbel)functie van de plattelandswoning Lage Veldweg 19 en het actualiseren van de agrarische bestemming in een nieuw bestemmingsplan.

3.2.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland als enige risicobron het mengvoederbedrijf De Valk Wekerom, waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Het plangebied ligt op circa 450 meter van de grens van de inrichting en daarmee buiten het invloedsgebied van het bedrijf. Zie ook onderstaande figuur. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de actualisatie van het bestemmingsplan, en het toevoegen van de functie plattelandswoning aan de bedrijfswoning Lage Veldweg 19.



Figuur: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl).

3.2.6 Brandweer

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater

zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Conclusie

Het plan is getoetst aan de hierboven vermelde toetskaders. Het plan voldoet hieraan.

3.2.7 Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

De onderzoekslocatie is gelegen aan Braeckweg 20 te Harskamp, is kadastraal bekend onder de gemeente Otterlo, sectie G, nummer 2636 (gedeeltelijk) en heeft oppervlak van circa 720 m². De locatie wordt gebruikt voor het stallen van caravans en campers en is inpandig verhard met klinkers. Het (uit twee schuren samengevoegde) pand is voorzien van een asbestverdachte dakbedekking en is voorzien van goten. Het betreffende pand is gelegen ten noorden van de huidige woning van nummer 20. Ten westen van het woning is een schuur gesitueerd die niet tot het onderzoek behoort.

Conclusies uitgevoerd verkennend asbest in grondonderzoek

Op 6 december 2017 is door Vink een verkennend asbestonderzoek gerapporteerd onder kenmerk P17M0143. Uit de resultaten van het veldonderzoek zijn plaatselijk in de bovengrond zintuiglijk sporen puin en/of baksteen aangetroffen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht (plaat)materiaal op en in de bodem van de onderzoekslocatie waargenomen. Opgemerkt dient te worden dat inpandig geen visuele inspectie van het maaiveld heeft plaatsgevonden, omdat de bodem volledig verhard is met klinkers. Uit de resultaten blijkt dat in de in het veld samengestelde geroerde mengmonsters van de toplaag/bovengrond analytisch maximaal een gewogen gehalte aan asbest van 18,92 mg/kg d.s. aan asbest is aangetoond. De gehalten bevinden zich ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Opgemerkt dient te worden dat met name in de toplaag direct onder de drup/goot asbest wordt gemeten. Vermoedelijk veroorzaakt door verwerking van de (voormalige) asbestverdachte dakbedekking.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht. Voor de bestemmingsplanprocedure hoeft er geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

3.2.8 Water

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

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

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

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

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

Het plangebied ligt wel binnen een beschermingszone van een leggerwatergang van het waterschap. Indien werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone dient hiervan melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur.



Figuur Watergangen op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop de bestaande bebouwing is aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Op het perceel wordt alleen bebouwing gesloopt. Dit heeft geen negatieve consequenties voor het aspect Water.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

3.2.9 Ecologie

Beleid/regelgeving:

Wet natuurbescherming

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Houtopstanden

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

Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Gelderse Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale omgevingsvisie en -verordeningen. Het GNN bestaat uit twee onderdelen: het GNN en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Situatie plangebied:

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/GNN). Het dichtst gelegen Natura 2000-gebied Veluwe is gelegen op 1.100 meter van het plangebied. Het GNN bevindt zich op een afstand van circa 1.000 meter van het plangebied.

Aan de Lage Veldweg 21 te Lunteren zijn een woonhuis, twee zeecontainers en een woonunit gesitueerd. Het woonhuis verkeert in een zeer vervallen staat. HCB Vastgoed B.V. is voornemens het woonhuis te slopen en de zeecontainers en woonunit te verwijderen. Tevens wordt de woonbestemming verplaatst naar de Braeckweg te Harskamp. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkelingsmogelijkheid en dient derhalve te worden gewijzigd.

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten op de planlocatie, is er door ecologisch adviesbureau Blom Ecologie een QuickScan Flora en Fauna opgesteld (dd. 9 maart 2017) 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Lage Veldweg 21 te Lunteren'.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen:

- Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de GNN-kwaliteiten en het Natura 2000 gebied Veluwe.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dienen vooraf op aanwijzing van ter zake kundig ecooloog, de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt.

3.2.10 Cultuurhistorie en archeologie

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

Situatie plangebied

Het bestemmingsplangebied ligt op de Cultuurhistorische Waardenkaart gedeeltelijk in een zone van hoge archeologische waarde, gedeeltelijk in een middelhoge archeologische verwachting en gedeeltelijk in een lage archeologische verwachting.

Op de integrale kaart is aan het plangebied een middelhoge cultuurhistorische waarde toegekend.

Ten Noorden van het plangebied zijn twee vindplaatsen (135 en 164) bekend. Dit is de reden dat het plangebied gedeeltelijk in een hoge archeologische verwachtingszone ligt. Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen archeologische monumenten, geen terreinen van archeologische waarde en er zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Het plangebied is momenteel in gebruik ten behoeve van agrarische bebouwing.

Conclusie archeologie

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

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

Conclusie cultuurhistorie

Voor zover van de openbare weg te beoordelen, vertegenwoordigen de opstallen op de betreffende percelen een karakteristieke agrarische uitstraling, maar zijn ze niet van bijzondere cultuurhistorische waarde. De woning aan de Lage Veldweg 19 stamt in oorsprong waarschijnlijk uit 1924, maar is sindsdien verbouwd. De woning aan nummer 23 dateert uit 1975. De bijgebouwen uit de naoorlogse periode hebben geen hoge waarden. De wijziging van functie die voorzien is in dit bestemmingsplan levert vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen bezwaren gezien.

3.3 Locatie Braeckweg 20

3.1.1 Ontwikkeling

Met toepassing van het functieveranderingsbeleid worden voormalige agrarische opstallen gesloopt in ruil voor de bouw van een burgerwoning. Daarnaast wordt de bouw van een 2^{de} woning op dit perceel mogelijk gemaakt; het bouwrecht hiervoor is afkomstig van Lage Veldweg 21. De bestaande bedrijfswoning Braeckweg 20 blijft gehandhaafd, waarbij de functie-aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' komt te vervallen. Deze woning heeft al een woonbestemming. Na realisatie van het bestemmingsplan bevinden zich drie woningen op het perceel.

Hierna wordt ingegaan op de relevante toetsingskaders voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.2 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt

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

daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze handreiking zijn streefafstanden tussen bedrijven en woningen in een afstandentabel weergegeven. Ook de Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen enkele niet agrarische bedrijven. Aan de Breackweg 18 ligt een loon- en grondverzetbedrijf. Milieucategorie is 3.2 waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. Aan de Dijkerweg 21/21bis (gemeente Barneveld) ligt een metaalconstructiebedrijf. Omdat de maximale bedrijfsoppervlakte in het bestemmingsplan is begrensd op 200 m² is de milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt

Aan de Kraatsweg 29 is een aannemersbedrijf gevestigd. Milieucategorie is 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter.

Tenslotte ligt aan de Kraatsweg 96 een bestemming wonen waarbij een agrarische nevenactiviteit is toegestaan. Op grond van het Activiteitenbesluit moet een minimale afstand van 50 meter tot dit perceel worden aangehouden.

Aan alle afstanden wordt voldaan. Zie ook onderstaande afbeelding met de milieucontouren tot de omliggende bedrijven.



Conclusie

Aan de richtafstanden die gelden tot de omliggende bedrijven wordt voldaan. Ook wordt voldaan aan de afstand tot een veehouderij, zoals die geldt volgens het Activiteitenbesluit. Daarom is voldoende gegarandeerd dat er ter plaatse van de toe te voegen woningen een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. Ook zullen de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

3.3.2 Geluidhinder

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen

hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van twee geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Braeckweg, Kraatsweg en de Velkemeensedijk. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Aangezien de verkeersintensiteit over de Braeckweg, Kraatsweg en de Velkemeensedijk zeer beperkt is (minder dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal), kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat ter plaatse de nieuwe woningen zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden twee woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3.4 Externe veiligheid

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

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

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een risicobron. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

3.3.5 Brandweer

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Conclusie

Het plan is getoetst aan de hierboven vermelde toetsingskaders. Het plan voldoet hieraan.

3.3.6 Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei

2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Op de locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Hiervan is een Hinderwetvergunning bekend (1977HW-015). Gezien het tijdstip van vestiging mag ervan worden uitgegaan dat de opstallen waren voorzien van asbestgolfplaten. Deze opstallen zijn duidelijk te zien op een luchtfoto uit 1998.

Rond 2005 zijn de twee opstallen ten noorden van de woning herbouwd/vernieuwd. Het is inmiddels bekend dat door verwerking asbestvezels in hoge concentratie in de 'lek' (daar waar het regenwater van de daken op de bodem terecht komt) aanwezig kunnen zijn. Bodemverontreiniging met asbest kan niet worden uitgesloten. Er zijn geen aanwijzingen dat op de locatie een voormalige tank aanwezig was.

Conclusie:

Ter plaatse en rondom de oude opstallen is door Vink een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (kenmerk P17M0143, d.d. 6 december 2017). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat plaatselijk in de bovengrond zintuiglijk sporen puin en/of baksteen zijn aangetroffen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht (plaat)materiaal op en in de bodem van de onderzoekslocatie waargenomen. Opgemerkt dient te worden dat inpassend geen visuele inspectie van het maaiveld heeft plaatsgevonden, omdat de bodem volledig verhard is met klinkers. Analytisch is in de toplaag/bovengrond een gewogen gehalte aan asbest van 18,92 mg/kg d.s. aangetoond wat ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. ligt. Met name in de toplaag direct onder de drup/goot wordt analytisch asbest gemeten. Vermoedelijk veroorzaakt door verwerking van de (voormalige) asbestverdachte dakbedekking op de oude opstallen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht. Het uitvoeren van aanvullend bodem- en/of asbestonderzoek ter plaatse is derhalve niet noodzakelijk.

3.3.7 Water

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Waterwet (Ww)

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

4. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
5. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
6. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

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

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

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen.

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

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel. Aan de rand van het plangebied ligt wel een C-watgang op de Legger van het waterschap. Indien werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone dient hiervan melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur.



Figuur Watergangen op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk. De bestaande woning voert het huishoudelijk afvalwater via een pompunit af op het drukriool van de gemeente Ede. De twee nieuwe woningen zullen het huishoudelijk afvalwater ook via een eigen huisaansluiting afvoeren op de pompunit van het gemeentelijk drukriool te krijgen. Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen die op de legger van het waterschap staan. Aangezien niet meer dan 0,4 ha verhard oppervlak wordt toegevoegd op het huidige perceel (er wordt 690 m² gesloopt en circa 450 m² nieuw gebouwd) is compensatie van verhard oppervlak in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan indien voldaan wordt aan de voorwaarden.

3.3.8 Ecologie

Beleid/regelgeving:

Wet natuurbescherming

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen)

én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Houtopstanden

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

Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Gelderse Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale omgevingsvisie en -verordeningen. Het GNN bestaat uit twee onderdelen: het GNN en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Situatie plangebied:

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/GNN). Het dichtst gelegen Natura 2000-gebied Veluwe is gelegen op 1.300 meter van het plangebied. Het GNN bevindt zich op een afstand van circa 900 meter van het plangebied.

De tweedelige loods aan de Braeckweg 20 te Harskamp is momenteel in gebruik als caravanstalling. De projectontwikkelaar is voornemens de loods te slopen ten behoeve van een nieuwe woning. Een deel van de woonbestemming van het perceel aan de Lage Veldweg 21 te Lunteren wordt ingezet aan de Braeckweg 20 te Harskamp. De huidige bestemming voorziet aldus niet in de ontwikkelingsmogelijkheid en dient derhalve te worden gewijzigd.

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten op de planlocatie, is er door ecologisch adviesbureau Blom Ecologie een QuickScan Flora en Fauna opgesteld (dd. 9 maart 2017). 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Braeckweg 20 te Harskamp'

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen:

- Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de GNN-kwaliteiten en het Natura 2000 gebied Veluwe.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Voor rugstreeppad dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dienen vooraf op aanwijzing van ter zake kundig ecooloog, de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt.

3.3.9 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

Situatie plangebied

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

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

Het plangebied is momenteel in gebruik als woning en agrarisch bedrijf. Eventuele verstoringen zijn onbekend.

Conclusie archeologie

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

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

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische analyse - Ontwikkelingsgeschiedenis



Topografische kaart 1872
www.topotijdreis.nl

Topografische kaart 1908

Topografische kaart 2008 (bron:

Naast het huidige plangebied stond al halverwege de 19^e eeuw het boerderijcomplex ten westen van de Velkemeensedijk met de naam 'De Breek', later, eind 19^e eeuw, als 'De Braak' bekend. De naam Harskamp is een samenvoeging van 'Hars' en 'kamp'. De naam werd in 1333 gespeld als 'Hoerscampe', een goede eeuw later als 'Harscamp'. Een kamp is een stuk omheinde grond dat in bezit is van een enkele persoon, in tegenstelling tot een enk of eng. De latere betekenis werd algemener: veld, akker.

Harskamp heeft zich als een lang lint op de landschappelijke overgangszone van hoog en droog naar nat en lager gelegen gebied ontwikkeld. De noord-, oost- en westzijde van de planlocatie worden begrensd door akkers en aan de zuidzijde grenst de Braeckweg. De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door agrarische structuren met elementen als akkers, weides, boerenerven, landwegen en bomenlanen. Er is sprake van een landelijke redelijk solitaire setting. Begin twintigste eeuw is de strakke omsluiting van de kavel ontstaan, blijkens uit de topografische kaart van omstreeks 1908, als aansluiting op de Essener Engweg. Pas daarna ontstond bebouwing op het perceel Braeckweg 20.

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. De bebouwing op het erf heeft nog wel op hoofdlijnen een agrarische karakteristiek. Het is een na-oorlogse boerderij (waarschijnlijk uit 1953) van het traditionele type met afgewolfd zadeldak op rechthoekige plattegrond, in later tijd verbouwd en voorzien van een nieuw dak. Verder zijn er op de kavel agrarische bijgebouwen gesitueerd. De opstallen zijn niet van bijzondere historische waarde.

Historisch-ruimtelijke structuren

Harskamp heeft zich als een lang lint op de landschappelijke overgangszone van hoog en droog naar nat en lager gelegen gebied ontwikkeld. De noord-, oost- en westzijde van de planlocatie worden begrensd door akkers en aan de zuidzijde grenst de Braeckweg. De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door agrarische structuren met elementen als akkers, weides, boerenerven, landwegen en bomenlanen. Er is sprake van een landelijke redelijk solitaire setting.

Op het boerenerv aan de Braeckweg 2 is de boerderij gesitueerd met de voorgevel gekeerd richting de weg. De boerderij heeft een relatief kleine voortuin. Dit is typerend voor die buurt. De inrit van het erf zit vlak naast de boerderij. Een kleine heg is gelegen rondom de boerderij. Knip- en scheerheggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Deze lijnvormige landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringde landschap. Nabij boerderijen en rondom boomgaard en moestuin waren veelal de heggen te vinden. Vaak dienden de heggen als eigendoms- of perceelsscheiding. Aan de weg staan bij deze boerderij nog enkele bomen.

Conclusie cultuurhistorie

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 is om ontwikkelingen een kans te geven om kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Voor de bebouwing van de twee woningen op de kavel aan de Braeckweg 20 te Harskamp dient dan ook rekening te worden gehouden met de landschappelijke historische kenmerken van het gebied. Daarnaast is het wenselijk om bij de bebouwing van de twee panden als uitgangspunt te nemen zodat de bebouwing en de aanleg van het nieuwe erf een compacte opzet en agrarische uitstraling krijgen.

3.4 Locatie Meulunterseweg 112-112A

3.4.1 Ontwikkeling

Voor dit agrarisch perceel wordt de bestaande en geldende planologische situatie vastgelegd en worden geldende rechten overgenomen. De twee bedrijfswoningen Meulunterseweg 112 en 112A krijgen een passende aanduiding, waarbij laatstgenoemde woning bovendien de mogelijkheid krijgt om als plattelandswoning te mogen worden aangewend. Hierdoor wordt het gebruik als burgerwoning mogelijk zonder dat dit het functioneren van het agrarisch bedrijf in de weg zit.

Hierna wordt ingegaan op de relevante toetsingskaders voor de beoogde ontwikkeling.

3.4.2 Milieuzonering

Zoals eerder gesteld moet ook voor het bestemmen van een plattelandswoning een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse kunnen worden geboden. Dit toetsen wij aan de hand van 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor het aspect geurhinder vanuit veehouderijen wordt een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting geur. Dit is de hinder die vanuit alle veehouderijen binnen een straal van 500 meter rond de woning samen is te verwachten.

Situatie plangebied

Voor het agrarische bedrijf op het perceel Meulunterseweg 112 is op 16 september 2008 een vergunning verleend.

Zoals eerder gesteld heeft een 'plattelandswoning' vooral gevolgen voor de milieubeoordeling ten opzichte van het agrarische bedrijf waartoe de woning behoort. Ten opzichte van naastliggende (agrarische) bedrijven veranderd er niets in de beoordeling.

Onderbouwing plattelandswoning

Zoals in het voorgaande is opgemerkt wordt de bedrijfswoning Meulunterseweg 112A planologisch mede geschikt gemaakt voor 'burgerbewoning', terwijl de agrarische activiteiten worden gecontinueerd op het perceel waartoe deze bedrijfswoning behoort.

Geurhinder

De woning ligt op een afstand van circa 48 meter uit de gevel van de bestaande stallen van Meulunterseweg 112. Volgens de Wet geurhinder en veehouderijen is minimaal vereiste afstand tot de gevel 25 meter, zodat ruim aan de minimale afstand wordt voldaan. De afstand tot de dichtstbij liggende ventilatoruitlaat (= emissiepunt geur) is 55 meter. Hiervoor is de wettelijk minimaal vereiste afstand 50 meter, zodat ook hiervoor aan de vereiste afstand wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat er in dit opzicht geen belemmeringen bestaan om deze woning te bestemmen tot plattelandswoning.

Geluid en fijnstof

Bij de beoordeling gaat het erom of er voor de af te splitsen plattelandswoning een voldoende goed woon- en leefklimaat is te garanderen voor geluid en fijn stof vanuit het bedrijf waartoe de woning behoort.

Voor geluid zal de invloed van de ventilatoren van de naastgelegen stallen op de woning nr. 112A het meest bepalend zijn. Op het bedrijf zijn 18 ventilatoren aanwezig met een vermogen van 0,3 kiloWatt per stuk en 4 stuks van 1,5 kW per ventilator. Het bronniveau van de kleine ventilatoren kan gesteld worden op ongeveer 70 dB(A) en van de 4 grote op ongeveer 85 dB(A).

Een eenvoudige overdrachtsberekening wijst uit dat de geluidsbelasting van de te bestemmen plattelandswoning ongeveer 43 dB(A) zal zijn. Omdat 45 dB(A) als standaard grenswaarde geldt volgens het Activiteitenbesluit kan een voldoende goed woon- en verblijfsklimaat voor geluid worden aangenomen.

Voor fijn stof geldt dat de immissie ter plaatse van de plattelandswoning gering is. De emissiecijfers van vleeskalveren zijn relatief laag. Ondanks behoorlijke bedrijfsomvang van 2228 vleeskalveren en de relatief korte afstand is de aanname dat er geen sprake zal zijn van een belasting groter dan de wettelijke norm meer dan reëel. Hierbij baseren wij ons op vergelijkbare situaties waarvoor berekeningen van de fijnstofbelasting zijn uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor het bestemmen van Meulunterseweg 112A tot plattelandswoning.

3.4.3 Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

3.4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Er is enkel sprake van functieaanduiding.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een tweetal verbeeldingen, regels en een toelichting. De verbeeldingen en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

4.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 11) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 12 t/m 16) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 17 en 18) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied komen twee agrarische bouwpercelen voor. De geldende rechten van deze bedrijven worden overgenomen.

Ten behoeve van het bestaande/vergunde agrarische bedrijf op Lage Veldweg 23 is een agrarisch bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'agrarisch middelgroot'; het bedrijf aan de Meulunterseweg krijgt de aanduiding 'groot' en 'intensieve veehouderij'. De woning Lage Veldweg 23 betreft de bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf; hetzelfde geldt voor de bedrijfswoning Meulunterseweg 112. De voormalige bedrijfswoningen Lage Veldweg 19 en Meulunterseweg 112A worden aangeduid als 'plattelandswoning'.

De planlocatie Braeckweg 20 kent binnen de bestemming Wonen een drietal bouwblokken.

Verder is een aantal dubbelbestemmingen van belang die onder ander de archeologie, ecologische hoofdstructuur (Gelders natuurnetwerk) en de Cultuurhistorische landschapswaarde beschermen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft voor het perceel Lage Veldweg 19-21-23 hoofdzakelijk een actualisering van het vorige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. De gemeente is verplicht tot actualisatie van een bestemmingsplan binnen 10 jaar. Het bestemmingsplan is dan ook een ambtshalve te nemen besluit waarvoor geen leges in rekening gebracht kunnen worden.

Voor de locatie aan Meulunterseweg 112 en 112A wordt het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk gemaakt. Het betreft hier een gebruiksverruiming, die niet toeziet op de activiteit 'bouwen'.

Voor de ontwikkeling aan de Braeckweg 20 zijn door het sluiten van een anterieur contract de kosten anderszins verzekerd.

Verder is er vanwege de ligging geen planschaderisico te verwachten en zijn er voor de gemeente Ede geen kosten in verband met inrichting van openbare ruimte.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 september tot en met 17 oktober 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 6 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de regels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats: nadat een omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.