

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W1532

Aanleiding

Aan de Heuvelseweg 1 in Lunteren is een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf gevestigd (timmerwerkplaats). Aanvrager wil één van de aanwezige bedrijfswoningen volledig slopen en op een andere plaats op het perceel herbouwen. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd. Daarom wordt verzocht om een aanpassing van de vorm van het bestemmingsvlak zodat alle aanwezige bebouwing en verharding weer binnen dat vlak komt te liggen.

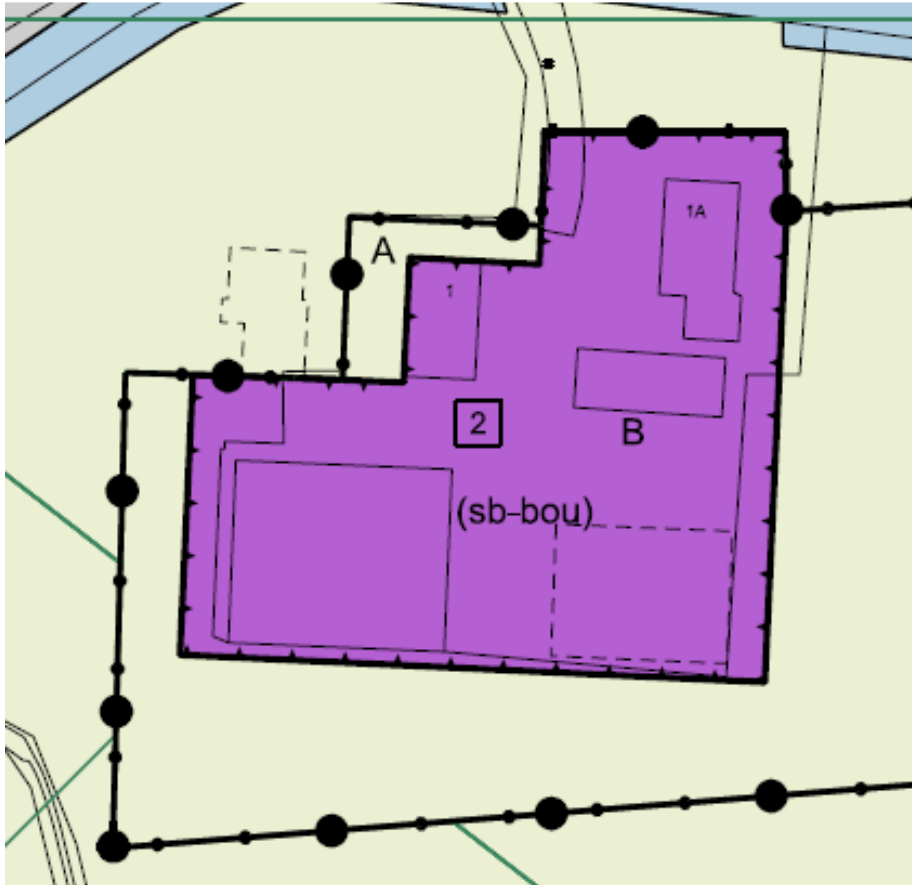
Achtergrond

Het perceel Heuvelseweg 1 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij de kruising Heuvelseweg - Klomperweg, circa 500 meter ten zuidwesten van de bebouwde kom van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 4680 en 4681.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied; omgeving Heuvelseweg 1a te Lunteren” is het perceel bestemd voor “Bedrijf”, waarbij er maximaal 880 m² aan bedrijfsbebouwing ten dienste van een bouwbedrijf (of vergelijkbare milieucategorie) is toegestaan. Het splitsen van het perceel in verschillende bedrijven is niet toegestaan. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen (660 m³) toegestaan met elk in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil één van de aanwezige bedrijfswoningen volledig slopen en op een andere locatie herbouwen zodat er wat meer ruimte ontstaat tussen beide dienstwoningen. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat de nieuwbouw buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

Noch het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast zodat alle bebouwing en verharding in de toekomst weer binnen dat vlak is gesitueerd.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 13 oktober 2016 (kenmerk 50742) is aangegeven dat het wijzigen van de vorm van het bouwvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Concreet gaat het om een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw, inclusief mitigerende maatregelen voor de Huismus. Hiervoor is een speciaal inrichtingsplan opgesteld (zie hierna) en zijn aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Projectafwijkingsbesluit

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

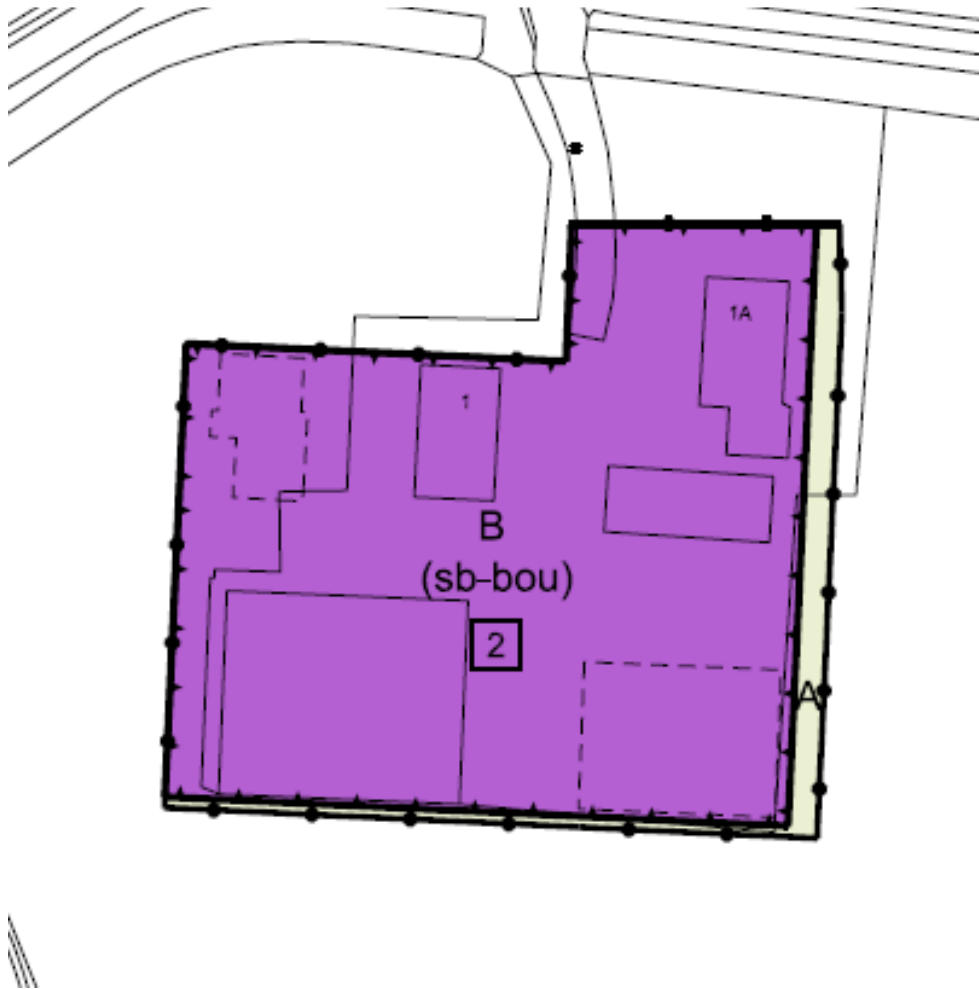
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

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

Conclusie

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

Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel niet, het betreft enkel de situering ervan. Binnen het nieuwe bouwvlak blijft 880 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee bedrijfswoningen (660 m³) met elk in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

In artikel 4.8.1. van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

4.8.1 vorm van het bouwvlak

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

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De totale omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging wordt alle gewenste bebouwing en verharding weer binnen het bouwvlak gebracht.

De huidige dienstwoning is dermate verouderd dat deze niet meer op een rendabele manier is te verbouwen tot een woning die voldoet aan het Bouwbesluit en de huidige woonwensen. De woning heeft geen bijzondere beschermingswaardige uitstraling of status. Er zijn dan ook geen ruimtelijke bezwaren tegen algehele vernieuwing.

Door de bedrijfswoning op een andere locatie op het perceel te herbouwen ontstaat meer 'lucht' op het perceel, terwijl tegelijkertijd voldoende sprake blijft van één compact erf met één uitweg op de openbare weg. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf inclusief mitigerende maatregelen ten behoeve van de Huismus.

De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Archeologie

Algemeen

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.

Situatie plangebied

In de bijgevoegde figuur is het plangebied 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 deze kaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Ten oosten van het plangebied is 2004 een booronderzoek uitgevoerd. De bodem leek grotendeels intact, maar er is geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek hangt ook vindplaats 629 samen; dit bevat fragmenten aardewerk uit de Nieuwe Tijd. Vindplaats 525, ten noordoosten van het plangebied, bevat scherven van met name vroeg middeleeuws aardewerk.



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

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast voorziet in een directe mogelijkheid tot de bouw van een nieuwe bedrijfswoning. 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 middelhoge archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

Bodem

Beleid en regelgeving

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een belangrijk instrument wat de gemeente Ede hierbij hanteert is de bodemkwaliteitskaart.

In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Wanneer een dergelijke vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Kosten die hieruit voortvloeien, zoals kosten van stagnatie of bodemsanering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Plansituatie

Omdat uit het historisch onderzoek geen aanwijzingen zijn gevonden die kunnen duiden op bodemverontreiniging wordt vrijstelling verleend voor het uitvoeren van bodem-onderzoek ter plaatse. De bodemkwaliteitskaart wordt als representatief beschouwd. Bij de gemeente Ede is geen informatie aanwezig over uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van de Heuvelseweg 1 te Lunteren.

Conclusie

De locatie is onverdacht. Er kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Landschappelijke inpassing

Het volledige bedrijf wordt door een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. Hiervoor is een speciaal inrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunt hierbij is de duurzame instandhouding van de reeds aanwezige houtsingels rond het bedrijf. Deze wordt op sommige plaatsen aangevuld en er worden nog enkele groene elementen toegevoegd aan het erf. Concreet gaat het om:

- langs de **achterste perceelgrens** wordt een houtwal aangelegd, bestaande uit:

- Zwarte Els, 65 stuks, plantmaat 60-100,
- Ruwe Berk, 30 stuks, plantmaat 60-100,
- Zachte Berk, 30 stuks, plantmaat 60-100,
- Hazelaar, 30 stuks, plantmaat 50-100,
- Gewone Es, 65 stuks, plantmaat 60-100,
- Ratelpopulier, 80 stuks, plantmaat 80-120,
- Gewone Vogelkers, 30 stuks, plantmaat 50-80,
- Wintereik, 130 stuks, plantmaat 60-100,
- Zomereik, 130 stuks, plantmaat 60-100
- Vuilboom, 30 stuks, plantmaat 50-100,
- Boswilg, 30 stuks, plantmaat 60-100, en
- Grauwe Wilg, 30 stuks, plantmaat 60-100,

bosplantsoen, onderlinge plantafstand 0,8 meter.

- aan de **oostzijde** van het erf wordt - vanaf de bestaande haag bij bedrijfswoning Heuvelseweg 1a tot aan de nieuwe houtwal aan de achterzijde van het perceel - een haag aangeplant, bestaande uit:

- Tweestijlige Meidoorn, 80 stuks, plantmaat 50-100,
- Eenstijlige Meidoorn, 80 stuks, plantmaat 50-100, en
- Gewone Beuk, 50 stuks, plantmaat 50-100,

bosplantsoen, onderlinge plantafstand 0,35 meter.

- **achter de bestaande bedrijfsbebouwing** wordt een rij van 13 Zwarte Elzen aangeplant, plantmaat 175-200, onderlinge plantafstand 5 meter. Naast de meeste westelijk gesitueerde schuur worden 4 reeds aanwezige Knotwilgen verplaatst. In de zuidwestelijke hoek van het perceel worden 3 Gewone Essen aangeplant.

- **ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning** wordt een fruitboomgaard (9 stuks, Hoogstam, Gelderse Soorten) aangeplant.

- **vóór de nieuw te bouwen bedrijfswoning** wordt één solitaire hoogstamfruitboom aangeplant (Lunterse Pippeling).

Een en ander is uitgewerkt in het inrichtingsplan door Eco Groen Advies & Ingenieursbureau uit Zwolle (projectnr. 16471B, tekening en toelichting d.d. 23-10-2017) dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Hiervoor zijn ook enkele extra voorschriften aan de vergunning verbonden.



landschappelijke inpassing Heuvelseweg 1 in Lunteren

Ecologie

Wet natuurbescherming

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).

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);
- andere 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.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder 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.

Natuurnetwerk Nederland

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 Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Situatie plangebied

Door Ecogroen is een quickscan flora en fauna en een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en huismussen uitgevoerd. Hierbij is beoordeeld of de sloop conflicteert met de wettelijke bescherming van natuurwaarden.

Soortbescherming

De bedrijfswoning wordt gebruikt als broedlocatie door zes huismussen. Als gevolg van de sloop van de bedrijfswoning gaan zes nestplaatsen van huismussen verloren. Door zorgvuldig te werken kan schade aan exemplaren worden voorkomen, wel blijft er sprake van verstoring van de vogels. De nestplaatsen van huismussen zijn jaarrond beschermd. Voor de sloop is dan ook een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze dient te worden aangevraagd bij de provincie Gelderland.

De ontheffing is inmiddels verleent in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) door de provincie Gelderland. Deze VVGB is gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. Er zal tijdens de werkzaamheden moeten worden voldaan aan alle voorwaarden genoemd in de VVGB.

In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van bebouwing en struweel aangetroffen en of te verwachten. Aanvullend vleermuisonderzoek conform vleermuisprotocol heeft uitgewezen dat er in het plangebied geen vaste voortplanting- of rustplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. In het plangebied zijn geen flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de Provincie Gelderland.

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door

gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

Gebiedsbescherming

Het project heeft, gelet op de aard van de ingreep (verplaatsen bedrijfswoning) en afstand tot natura 2000, geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden tot gevolg.

Het project ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en heeft geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk.

Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden verwijderd die beschermd zijn krachtens de Wet natuurbescherming.

Biodiversiteit

Het plangebied is gelegen in biomorfologische eenheid het Goor. Erfvogels als de steenuil komen in dit kleinschalige landschap voor. Het erf wordt landschappelijk ingepast, hetgeen gunstig is voor de soort. Door het plaatsen van steenuilnestkasten kan het erf deel gaan uitmaken van het leefgebied van de soort.

Conclusie ecologie

Vanuit ecologie is het plan uitvoerbaar, mits er wordt gewerkt volgens de voorwaarden in de verleende VVGB voor de huismus. Tevens dient de zorgplicht voor soorten in acht te worden genomen. Daarnaast is geadviseerd het erf geschikt te maken voor de steenuil.

Water

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 perceeleigenaar 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 perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen:

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

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 grondwaterfluctuatiezone.

Het perceel ligt volgens de Legger van het Waterschap wel binnen een beschermingszone van een A-watrgang en verder liggen rondom het perceel C-watrgangen (zie onderstaande figuur). 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 A- en C-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. Rondom het perceel liggen hiervoor A- en C-watergangen. Aangezien ongeveer even verhard oppervlak wordt gesloopt als toegevoegd op het huidige perceel, hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.