



NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPAN

‘Partiële herziening 2020, 1e ronde, Agrarisch
Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente
Ede’

13 oktober 2020
NL.IMRO.0228.BP2020AGBG0001-0301

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening 2020, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede" heeft van donderdag 25 juni 2020 tot en met woensdag 5 augustus 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Reclamant 1

Inhoud zienswijze

Verbeelding is niet juist ingetekend

Het perceel Braeckweg 6 is in het geldende bestemmingsplan "Agrarisch buitengebied 2012" niet juist op de verbeelding ingetekend. De woonbestemming ligt maar half op het perceel. De verbeelding is dus voor de helft geel ingetekend en de andere helft is agrarisch ingetekend.

De gedeeltelijke woonbestemming komt vanouds uit een eerdere functiewijziging met het inleveren van de ammoniak op korte afstand van het zuur gevoelige gebied en het slopen van de toen aanwezige agrarische schuren op het perceel Braeckweg 4.

Desondanks is er in 2012 gewoon een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van een woning op het halve gedeelte met woonbestemming en het halve agrarische bestemde gedeelte. De vergunning voor de 1^e daarachter gebouwde schuur is tegelijkertijd verleend. Dit is geen enkel probleem geweest, ondanks dat de bestemming niet klopte. Wij hadden er geen verstand van en ondervonden er ook geen hinder van.

Nu in het voorliggende bestemmingsplan zou dit worden gerepareerd. De gemeente zou het bouwvlak op de verbeelding geel intekenen met 1.500m² dachten wij en daar waren wij erg tevreden over. De gesprekken hierover zijn in het begin constructief en vlot verlopen. Alleen kwam er later een kink in de kabel toen de gemeente de bestaande verharding niet wilde intekenen.

Tegen zowel de verharding als ook de schuur/loods achterop het perceel is een handhavingszaak opgestart.

Na veel gedoe hierover werd er toch geaccepteerd dat de verharding bleef liggen. Het plan was verder akkoord leek het. Maar toen bleek dat de achter de verharding staande loods die enkele jaren geleden vergunningsvrij was neer gezet ook gesloopt moest worden. Dat is een loods waar wat hout opslag in is en verder wat spullen staan.

Op onze vraag of die ook meegenomen kon worden in de bestemming werd negatief gereageerd. Het was wel mogelijk, en de bestemmingsplanregels laten het ook toe, maar dan moest er een nieuwe procedure worden opgestart wat voor veel vertraging zorgde met daarbij dat de legeskosten voor ons zouden komen. Ondertussen waren er enkele dwangsommen opgelegd en was er geen begrip meer voor onze situatie die volledig door eerdere nalatigheid van de gemeente was begonnen.

Op een gegeven moment moesten wij een dure advocaat inhuren om te voorkomen dat de loods binnen enkele dagen gesloopt moest worden of dat wij de dwangsom verbeurd waren. Alles bij elkaar heeft de advocaat de gemeente kunnen overtuigen dat de opgelegde dwangsom echt niet redelijk en juridisch houdbaar was. Er was immers zicht op legalisatie omdat het beleid het wel toestaat. De gemeente zag dat anders. In de noodzakelijke aangevraagde voorlopige voorziening bij de Rechtbank Arnhem werd dat door de Rechter bevestigd en werd de gemeente uitdrukkelijk gevraagd welk belang de gemeente had bij sloop van de loods. Dat kon de gemeente niet onderbouwen en in overleg met de Rechter werd een uitstel gegeven tot 1 december aanstaande door de gemeente.

Wat nu de aanleiding geeft voor deze zienswijze is, dat de achtergrens van de verbeelding op het ontwerp-bestemmingsplan aan de voorzijde van de loods getekend is en ons verzoek is om deze aan de achterzijde van de loods te leggen. Het bouwvlak is dan de gebruikelijke ongeveer 1.500 m².

De meeste bestemmingsvlakken in de directe omgeving hebben ruim meer dan 1500 m² bouwvlak.

In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan krijgen alle bestemmingen met wonen ook ruim 1.500 m² aan bouwvlak. Waarom wil de gemeente dat bij ons nu dan niet? Is dat willekeur? Wij willen graag eenzelfde behandeling als de andere percelen. Ik wil o.a. de volgende percelen noemen:

- Bennekom, Bennekomsekade 6
- Ede, Krommesteeg 44
- Lunteren, Lage Valkseweg 149

Oppervlakte bijgebouwen

Tevens is er een discussie over de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestemming Wonen. Er is door ons aangegeven dat wij de loods willen compenseren met sloopmeters. Dat is een beleidsregel (art 15.8.3.) uit het bestemmingsplan van de gemeente Ede zelf waar gewoon gebruik gemaakt van kan worden door degene die onder dat bestemmingplan vallen. Dat lukt bij de Braeckweg 6 alleen maar als de verbeelding 10 meter naar achteren wordt opgeschoven. (nu kan het simpel worden geregeld)

Wat betreft de 200 m' aan bijgebouwen zijn er in het huidige bestemmingsplan zelfs twee adressen waar die beleidsregel als wijziging wordt toegepast. Dat zijn reparaties van vorige vastgestelde plannen. Dat het niet kan is dus onjuist. De adressen in dit bestemmingsplan zijn: de Binnenweg 9 in De Klomp en de Hessenweg 121 in Lunteren. Dus lijkt er willekeur te zijn. Het gelijkheidsbeginsel is hier zeker aan de orde. Trouwens is er ook vertrouwen gewekt dat het in orde zou komen.

Voorstel

Ons eerlijke voorstel aan de gemeente is dat wij de benodigde sloopmeters aanleveren boven de vergunningsvrije voet van 150m' en dat de gemeente met een ambtshalve aanpassing (wijziging) in het bestemmingsplan de verbeelding 10 meter opschuift tot naar achter de loods. Met deze aanpassing van het bestemmingsplan kan de gemeenteraad het plan dan gewijzigd vaststellen. Na de vaststelling door de gemeenteraad zou het bestemmingsplan dan naar volle tevredenheid door in gebruik kunnen zijn.

De volgende feiten zijn er voor beide partijen te zien als voordeel:

1. Het gaat hier echt nergens over, alleen het lijntje van de verbeelding moet iets naar achter getekend met een aanduiding van max 200m'. (wat is er op tegen)
2. Is in overstemming met het gemeentelijk beleid.
3. Wij zijn dan erg tevreden over de gemeente Ede.
4. Er zijn geen nadelen te bedenken.
5. De gemeente kan aan andere aanvragen met achterstand aandacht geven.
6. Het geeft geen verdere juridische gedoe.
7. Wat levert een volharding van het niet meewerken aan het verzoek de gemeente op aan juridisch gedoe? En wil de gemeente dat?
8. Het scheidt geen precedent.
9. Het is geen storend gebouw.
10. Er is nooit geen klacht geweest uit de omgeving of gemeente.

Al met al vragen wij u nogmaals schriftelijk om medewerking voor een zeer kleine aanpassing van de verbeelding en de regels voor bijgebouwen toe te passen in het voorliggende bestemmingsplan voor de Braeckweg 6 in Harskamp.

Wij zijn natuurlijk bereid deze zienswijze in te trekken als u tegemoet komt aan onze wensen.

Juridisch voldoet het volledig aan het bestaande beleid.

Onze inspraak willen wij graag houden bij de behandeling van het raadsvoorstel in de raadscommissie

Gemeentelijke reactie

Voorgeschiedenis

Voor de beantwoording van uw zienswijze is het belangrijk om het eerst helder te hebben waarom uw perceel in de huidige herzieningsronde is opgenomen. Als gemeente hebben we in 2011/2012 beloofd om de woonbestemming voor uw perceel aan te passen. Deze belofte is gemaakt naar aanleiding van een in 2011 aangevraagde en in 2012 verleende omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning.

Voor de volledigheid is de vergunningstekening (situatietekening + tekening woning en tekening schuur) bijgevoegd bij deze nota. Het betreft een woning met een inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² en een inrit aan de oostzijde van de woning (aan de zijde Braeckweg 4). Deze woning met bijgebouw kon enkel met een afwijkingsprocedure worden verleend. Het destijds geldende bestemmingsplan liet het niet toe de woning te bouwen op de plek waar deze nu staat. De woning kon enkel gebouwd worden binnen het woon/bouwvlak van het perceel Braeckweg 4. Uw woning zou daardoor veel dichterbij de woning Braeckweg 4 gebouwd moeten worden. Er is hier dus geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning in het kader van de functiewisseling. Het betreft het oprekken van bestaande bouw mogelijkheden om mee te gaan in de wens de woningen Braeckweg 4 en 6 verder uit elkaar te bouwen.

Daarnaast is het ook handig om de bouwgeschiedenis van het perceel even op een rij te zetten. Hierbij is gebruik gemaakt van de beschikbare luchtfoto's. Na het verlenen van de vergunning voor de woning en het bijgebouw is in 2012 is begonnen met de bouw van de schuur en de aanleg van een inrit, inclusief tuinverharding. De inrit is destijds in afwijking van de vergunning, aan de westzijde van de woning gelegd. In 2018 is de inrit gelegaliseerd. Ook de schuur is destijds in afwijking van de vergunning gebouwd. De schuur kreeg daarbij een oppervlakte van circa 121 m² (gebaseerd op een recente inmeting door de Omgevingsdienst in aanwezigheid van de bewoners).

In 2018 is de woning gebouwd, direct gevolgd door nog een schuur achterop het perceel. Deze schuur heeft een oppervlakte van 83,1 m². Voor deze schuur is geen vergunning aangevraagd. Deze schuur kon echter niet vergunningsvrij gebouwd worden, aangezien de bestemming van de grond waarop deze schuur staat de bestemming "agraris" heeft.

Verbeelding is niet juist ingetekend

U geeft aan dat u verwachtte dat de gemeente een woonvlak van 1500 m² zou intekenen. Dit zou namelijk de gebruikelijke oppervlakte zijn. Volgens u zijn er in de directe omgeving ook grotere woonvlakken aanwezig. Het is onduidelijk waarom u vindt dat dit de gebruikelijke oppervlakte zou zijn. De oppervlakte van 1500 m² welke u noemt, komt voor in het functiewisselingsbeleid van de gemeente. In dit beleid staat beschreven dat wanneer bij een functiewisseling van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, het nieuwe woonvlak een maximale oppervlakte kan krijgen van 1500 m². Het is dus ook niet altijd zo dat elk woonvlak meteen deze oppervlakte krijgt van 1500 m².

Echter in uw geval is er zoals hierboven al beschreven staat geen sprake van een functiewisseling. Immers er wordt geen agrarisch bedrijf gestopt, waarvoor in ruil een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Uw woonrecht was gekoppeld aan het woonvlak Braeckweg 4 en is middels een afwijkingsprocedure iets verplaatst.

U geeft verder aan dat ook in het voorliggende bestemmingsplan 3 percelen zitten die ook een woonvlak hebben gekregen van 1500 m². Er is in uw ogen dus sprake van willekeur. Echter al deze percelen zijn juist wel opgenomen in het kader van functiewisseling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er is dus geen sprake van een vergelijkbare situatie.

Zelfs wanneer het woonvlak wel vergroot zou worden naar de oppervlakte van 1500 m², is het niet direct logisch het woonvlak te vergroten naar de achterzijde. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste is het logisch om aansluiting te zoeken bij het aangrenzende woonvlak van de Braeckweg 4 (waar deze woning ooit formeel onderdeel van was). Dit woonvlak is qua diepte nu vergelijkbaar met de diepte van het woonvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ten tweede ligt er aan de zijkant van de woning (westzijde) een behoorlijke hoeveelheid verharding. Standaard is het uitgangspunt dat alle verharding bij een woning binnen het woonvlak gelegen moet zijn. Gezien de inrichting van het perceel en de wens om ook de verharding tussen de beide schuren te behouden is gezocht naar een creatieve oplossing. De verharding aan de zijkant is aangemerkt als inrit, waardoor deze niet in het woonvlak hoeft te vallen. Echter deze verharding gaat eigenlijk veel verder dan een inrit. Als er dus al sprake zou zijn van een vergroting van het woonvlak naar de gevraagde 1500 m², is het logischer de vergroting in te zetten om deze verharding als nog grotendeels binnen het woonvlak te krijgen.

Oppervlakte bijgebouwen

Om hierop een goede reactie te geven, moet terug gegrepen worden naar de voorgeschiedenis. Belangrijk om te weten is dat wij een toezegging hebben gedaan het bestemmingsplan aan te passen, ten tijde van de vergunningverlening van de woning met één bijgebouw. In die periode was er nog geen sprake van 200 m² aan bijgebouwen op het perceel. Feitelijk voorziet de toezegging dus niet in het regelen van 200 m² aan bijgebouwen. Dit is mogelijk een zeer principiële keuze, maar wanneer we kijken naar gelijke behandeling van de inwoners van onze gemeente, zou het oneerlijk zijn om nu een bestemmingsprocedure te doorlopen op kosten van de gemeente, waarin we extra dingen regelen, waarvoor elke andere inwoner zelf de kosten moet betalen.

Daarnaast staat er op het perceel op dit moment meer dan 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Op 10 juli 2020 heeft er in het bijzijn van en met hulp van de eigenaren een inmeting plaats gevonden. Een overzicht van de meetresultaten is bijgevoegd bij deze zienswijzenota. Uit deze meting blijkt dat de loods achterop het perceel een oppervlakte heeft van 83,1 m². De schuur tussen deze loods en de woning heeft een oppervlakte van 121,8 m². Ook aan het huis van de woning zit nog een overkapping, welke niet gerekend kan worden tot de inhoud van de woning. De oppervlakte daarvan is 3,5 m². Het totaal aan oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen komt daarmee op 208,4 m². Dit is meer dan de maximale toelaatbare 200 m².

De oppervlakte voor de schuur tussen de loods en de woning behoeft nog enkele uitleg. Aan deze schuur zit namelijk aan een zijde een overstek van ruim meer dan 1 meter. In de wijze van meten van onze bestemmingsplannen staat beschreven dat enkel overstekken van minder dan 1 meter gezien worden als ondergeschikt. Wanneer een overstek kleiner dan een meter is, hoeft deze niet meegeteld te worden in de totale oppervlakte van het gebouw. Aangezien het overstek aan deze zijde meer dan een meter is, telt hij mee in de bepaling van de oppervlakte.

Nadat u de zienswijzen heeft ingediend is er nog regelmatig contact geweest met de behandelend ambtenaar van uw verzoek. In deze gesprekken heeft u aangegeven dat u bereid bent het overstek van de schuur tussen de loods en woning in te korten. Ook heeft u inmiddels de benodigde sloopmeters aangekocht die nodig zijn voor het vergroten van de totale oppervlakte aan bijgebouwen naar 200 m². Deze sloopmeters zijn echter pas op 14 september 2020 aangekocht. Dit is ver nadat het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage is gelegd. Gezien het standpunt aangaande vorm en oppervlakte van het woonvlak, is het opnemen van de aanduiding 200 m² aan bijgebouwen te vroeg. Immers de loods die u met deze actie zou willen behouden kan niet op de huidige plaats blijven staan.

De door de reclamant 1 beschreven vergelijkbare situaties zijn niet vergelijkbaar. Bij deze verzoeken was er voordat een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan is ingediend overeenstemming over de totale oppervlakte bebouwing en de plaatsing van de verschillende bijgebouwen op het perceel. Deze overeenstemming is middels de beantwoording van een principeverzoek vastgelegd in een principebrief. Bij het indienen van het formele verzoek, zat ook meteen de overeenkomst voor de aankoop van sloopmeters. En niet onbelangrijk de eigenaren hebben de procedurekosten voor de gevraagde wijziging zelf betaald.

Het perceel van reclamant 1 zit enkel in deze herziening vanwege de in het verleden gedane uitspraak om de woonbestemming zodanig aan te passen, dat deze voldoet aan hetgeen destijds verleend is. In het kader van gelijkheid zou het juist niet eerlijk zijn, om in deze ambtshalve aanpassing, ook meteen de oppervlaktemaat van 200 m² voor bijgebouwen te regelen. Immers ieder ander moet hiervoor zelf een formele procedure aanvragen en de daarbij behorende leges betalen. Er is dus geen sprake van gelijkheid.

Voorstel

Het voorstel beschreven door de reclamant 1, lijkt vrij eenvoudig. Echter wanneer we kijken naar bovenstaand verhaal moeten we concluderen dat hetgeen ze willen niet aanvaardbaar is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede'.

2. Reclamant 2

Inhoud zienswijze

Het blijkt er nu een soort opslag van bakstenen gevestigd gaat worden op het perceel Brinklanderweg 14b. Het af- en aanrijden van vele vrachtwagens levert de nodige overlast op. Daarbij vallen de stapels om wat een vreselijk kabaal veroorzaakt. Dit is agrarisch gebied en geenszins een Industrierrein, daar heeft de gemeente Ede hele andere plekken voor.

Inmiddels staan er veel duizenden stenen. Afgelopen donderdag bv werd er tot 22.00 uur heen en weer gereden. We zijn naar binnen gevluht van de herrie. Vele dagen, gaat dit door, ook op zaterdag. Dit kan toch niet de bedoeling zijn in deze landelijke omgeving?

Vele burens hebben hier last van, echter niemand zal reageren omdat men bang is voor de eigenaar. Persoonlijk kennen wij hem niet maar degenen die hem wel kennen, zijn bang voor zijn enorme woede uitbarstingen en bedreigingen.

Wij weten dat er vorig jaar al overtredingen zijn geweest, waarbij jullie dreigden met een last onder dwangsom. Dit is een dwangmiddel dat de gemeente heeft om burgers een onrechtmatige situatie te laten herstellen of te laten voorkomen.

Momenteel wordt er echter niks hersteld en het wordt ook niet voorkomen. Het lijkt meer op gedogen van een situatie waar jullie eerder tegen optraden omdat het een overtreding was.

Wij maken ons grote zorgen dat de overtredingen zullen blijven plaatsvinden!

Vriendelijk verzoeken wij u deze zienswijze in behandeling te nemen en te bekijken of dit gedurende deze procedure de activiteiten nu al stopgezet kunnen worden en dat de gemeente daarop blijft handhaven.

Overigens willen wij niemand zijn woongenot ontnemen. Natuurlijk mag de varkensschuur afgebroken worden, mag men er wonen en mag men het erf opknappen en mooi maken. Maar aub GEEN bedrijf waar dagen heen en weer wordt gereden, zodat de rest van de omgeving niet meer buiten kan zijn vanwege de enorme herrie die het laden en lossen van (bak)stenen met zich meebrengt.

Reactie gemeente

Bedrijf hoort thuis op een bedrijventerrein

De gemeente heeft het verzoek om het gevraagde bedrijf hier te vestigen getoetst aan het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley (2016). In dit beleidsstuk (vastgesteld door de gemeente) staat beschreven dat het onder voorwaarden mogelijk is een agrarisch perceel (met agrarische bebouwing) om te vormen naar een andere functie. Het beleid beschrijft daarbij twee smaken:

1. Omvormen naar een woonbestemming (al dan niet met de toevoeging van een extra woning op het perceel)
2. Omvormen naar een niet-agrarisch bedrijf.

Voor deze laatste variant is hier gekozen. Het bedrijf dat zich hier wil vestigen kan op basis van bovenstaande beleid worden aangemerkt als een gebiedspassend bedrijf. Gebiedspassende bedrijven zijn bedrijven die in beginsel thuishoren op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen in of in te passen zij in (delen van) het buitengebied. Het kan bijvoorbeeld gaan om aannemersbedrijven, constructiebedrijven, aan agrarische functies verwante bedrijven zoals paardenpensions, hoveniers, ambachtelijke bedrijven zoals dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker of zakelijke dienstverlening zoals een adviesbureau.

Wij zijn van mening dat een bedrijf dat in stenen handelt en deze ook ter plaatsen opslaat past binnen deze definitie (gebiedspassende bedrijven).

In de definitie staat wel beschreven dat dergelijke bedrijven passen of inpasbaar zijn in delen van het buitengebied. Dit betekent uiteraard dat er ook delen zijn waar een dergelijk bedrijf mogelijk niet zou passen. Gezien de ligging van dit perceel met in de directe omgeving al enkele niet-agrarische

bedrijven en woningen op redelijke afstand (Dichtstbijzijnde burgerwoning op circa 135 meter afstand en de dichtstbijzijnde bedrijfswoning op circa 70 meter) is deze locatie aan te merken als een geschikte locatie voor een niet-agrarisch bedrijf. Dit blijkt ook wanneer we kijken naar de VNG-brochure. Elk bedrijf heeft een hindercirkel om zich heen. Deze hindercirkel wordt bepaald aan de hand van de overlast die een bedrijf veroorzaakt op het gebied van geluid, stof, geur en veiligheid. In de VNG-brochure zijn standaard richtafstanden opgenomen. Wanneer binnen deze afstand geen gevoelige objecten aanwezig zijn (bijvoorbeeld woningen) is het mogelijk een bedrijf te vestigen. Een stenenhandel wordt op basis van de VNG brochure aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. Dergelijke bedrijven hebben een hindercirkel van 50 meter. Binnen deze zone mogen geen gevoelige objecten zoals woningen staan. De afstand tot uw woning is ruim meer dan deze 50 meter. Daarbij moet worden opgemerkt dat de bedrijfsvoering voornamelijk inpandig plaats zal vinden. Op het terrein is maar een beperkte buitenopslag van 200 m² toegestaan. Dit is juist zo beperkt om ervoor te zorgen dat er geen overlast in de buurt ontstaat.

De overlast die u nu ervaart in relatie tot handhaving

Uw zienswijzen is ook doorgestuurd naar Omgevingsdienst de Vallei. Zij zijn verantwoordelijk voor de handhaving binnen de gemeente Ede. Zij zullen gaan bekijken wat de huidige activiteiten op het perceel zijn. Immers het is vooralsnog nadrukkelijk niet de bedoeling dat er al activiteiten uitgevoerd worden die niet passen in het huidige bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft namelijk nog geen rechtskracht. Daarbij moet bepaald worden of de activiteiten die ze nu uitvoeren in de toekomst wel eventueel gaan passen binnen de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede'.

3. Reclamant 3

Inhoud zienswijze

Algemeen stikstof

De Stichting Milieuwerkgroepen Ede (SME) en de Natuur en Milieu Gelderland (voorheen GNMF) zijn betrokken bij overleggen over 'Bestemmingsplan Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1e ronde', 'Bestemmingsplan "Partiële herziening 2019, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013"', en dit voorjaar over het Ontwerp-bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede'.

Tot nu toe ook is het de SME niet gebleken dat allerlei overleg op diverse niveaus binnen de Gemeente in het kader van de Edese Aanpak Stikstofproblematiek (EAS), heeft geleid of op korte termijn zal leiden tot enige relevante reductie of compensatie van door landbouw veroorzaakte stikstofdepositie.

Elk uit te voeren werk zal immers veelal tot extra stikstofuitstoot leiden tijdens aanleg en gebruik. Pas nadat de stikstofdepositie in de gebieden binnen de invloedssfeer van de Natura2000-gebieden en nabij of in de nabijheid (Veluwe, Binnenveld) en andere natuurgebieden in de omgeving van de locatie aanmerkelijk is afgenomen, en na bewezen herstelmaatregelen en daarna monitoring onomstotelijk herstel van EU beschermde habitattypen en soorten is aangetoond, zou mogelijk weer sprake kunnen zijn van nieuwe stikstofdepositie.

Juist met het Ontwerp-bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 1^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' bestaat hiertoe de gelegenheid:

De Stichting Milieuwerkgroepen Ede heeft grote moeite met het feit dat al dit overleg er niet toe heeft geleid dat er sprake is van een verbeterde behandeling van de tot nu geproduceerde Bestemmingsplannen "Partiële herziening ... Agrarisch Buitengebied Ede ...", voor wat betreft de kwaliteit van de behandelde casussen zelf, noch voor de kwaliteit van de rapportages.

Met deze Zienswijze verzoekt de SME nadrukkelijk voor beide in het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 1^e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede' een aanzienlijke verbetering te maken.

Aandachtspunt zou dienen te zijn om dit Ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied te actualiseren en 'stikstofproof' te maken met actuele PlanMER, evt. wegschrijven van latente planruimte en opnemen van een interne regel in de planregels die erin voorziet dat er een koppeling wordt gelegd tussen geboden ontwikkelruimte (bv. via afwijkingen en wijzigingen) en het uitgangspunt dat er daarmee geen extra stikstofemissies mee gemoeid mogen zijn. Er zijn diverse voorbeelden hiervan te vinden in bestemmingsplannen bij andere gemeenten. M.a.w. dat alleen uitbreidingsruimte mogelijk is als vooraf zeker is gesteld dat de Wet Natuurbescherming de beoogde activiteiten niet in de weg staat, los van de overige ruimtelijke overwegingen bij de ruimtelijke toetsing.

Algemeen landschappelijke inpassing

Daarnaast dient ook t.a.v. de voorwaarden voor landschappelijke inpassing goed gekeken te worden op welke wijze het voorgaande nu wordt toegepast en geborgd, en of een verbetering mogelijk is waardoor bij plannen het zeker is dat voor het landschap ook echt meerwaarde wordt verkregen en de inpassing niet beperkt blijft tot wat schaamgroen. D.w.z. volwaardige singels of bomenrijen, ook als zodanig bestemd, letten op kleur gebouwen, positie gebouwen (niet ergens midden in het land), en landschapselementen aansluitend bij landschapsecologische karakteristiek van het betreffende landschap.

Casussen

4.22. Lunteren, Nederwoudseweg 1

4.24. Lunteren, Scharrenburgersteeg 28

4.27. Lunteren. Zwetselaarseweg 3

Deze casussen van het Ontwerp-bestemmingsplan omvatten het uitbreiden van stallen en/of bedrijfsgebouwen. Hoeveelheid dieren en type bedrijf blijven gehandhaafd.

Op alle 3 adressen wordt voorgesteld om wat struiken en bomen te planten en soms wallen aan te leggen. Op het adres van de Scharrenburgersteeg wordt gesproken van "instandhouding van het

inheemse groen”.

Deze bedrijven liggen in het Kampenlandschap of Broek- en heideontginningslandschap, die specifieke kenmerken hebben op het gebied van beeldkwaliteit. Bij elke verandering van het (Ontwerp-)bestemmingsplan is er een plicht om zo veel als mogelijk de uitstraling van de erven aan te passen aan het Beeldkwaliteitsplan van de Gemeente Ede voor het Buitengebied (2012).

De Stichting Milieuwerkgroepen Ede is van mening dat op alle drie locaties een veel grotere inspanning mag worden gevraagd om de natuurlijke omgeving in de vorm van wallen/rillen, heesters en bomen substantieel uit te breiden. Het is zaak om in dit landschap van het buitengebied dieren meer gelegenheid te geven om zich te verplaatsen of om zich te vestigen. Verder moet er veel meer inspanning worden gevraagd om de bebouwing aan het zicht te onttrekken door het planten van heesters en bomen en de erven in te richten volgens het Beeldkwaliteitsplan.

De SME vraagt daarom om een veel grotere inspanning voor het inrichten van deze elementen op de betreffende adressen.

4.20 Lunteren. Meulunterseweg 22

Het adres van dit onderdeel van het Ontwerp-bestemmingsplan ligt aan de rand van de Meulunterse Eng, dat grenst aan Natura2000-gebieden. Dit adres ligt in een gebied dat onderdeel vormt van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en valt onder het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met als vermelding dat dit een Groene Ontwikkelingszone (GO) is.

Volgens de beschrijving van het bestemmingsplan “is er een inrichtingsplan opgesteld dat natuurinclusief is. Daarbij wordt er voldaan aan de kernkwaliteiten en ontwikkelingsopgaven van de omgevingsvisie van de Provincie Gelderland. Door het maken van een natuur inclusief ontwerp met steenuilkasten, groene elementen en een extensieve weide met open zand en takkenrillen wordt er voldaan aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit door de aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied te versterken”.

Het is de doelstelling van de Provincie Gelderland om in de Groene Ontwikkelingszones de samenhang tussen de natuurgebieden te bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk te versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies te zoneren.

Het gebied tussen de Broeksteeg en de Barneveldseweg is aangewezen als onderdeel van de GO. Hierbij moet men vooral denken aan een corridor voor dieren om zo ongehinderd als mogelijk vanuit het noordwesten in de Meulunterse Eng te komen (en andersom) en Natura2000-gebieden te kunnen bereiken. Bij elke verandering van de inrichting van dit gebied moet het ontwerp rekening houden met deze samenhang tussen natuurgebieden.

Het bestemmingsplan vraagt om functieverandering van agrarisch bedrijf naar woningen. Dit houdt per definitie in dat er op elk tijdstip van de dag meer personen aanwezig zullen zijn en meer geluid zal worden geproduceerd waarvan dieren hinder kunnen ondervinden, Dit is niet bevorderlijk voor functie als corridor zoals beschreven voor het Groene Ontwikkelingszone.

De Meulunterseweg en de bebouwing hierlangs is een groot obstakel voor de dieren om relatief ongehinderd de Eng te bereiken (en terug). Een uiterste inspanning moet worden getracht om bij verandering van bestemming (in dit geval van bedrijf naar woningen) de ‘corridorfunctie’ zo veel als mogelijk te bevorderen. Dat wil zeggen dat vooral in de NW-ZO-richting er veel wallen, bomen, rillen en andere natuurlijke corridors moeten worden aangelegd. In het bestemmingsplan wordt alleen gesproken over het maken van een natuurinclusief ontwerp met steenuilkasten, groene elementen en een extensieve weide met open zand en takkenrillen. Deze acties geven geen enkele extra stimulans om “de samenhang tussen de natuurgebieden te bevorderen”.

Hiervoor is nodig dat er ruime corridors met wallen, rillen en bomen/struiken worden aangelegd aan de randen van het perceel, zodat dieren ongehinderd bij het oversteken van de Meulunterseweg een makkelijke en veilige route kunnen vinden richting de Eng. Daarvoor is het van belang dat de Gemeente aansluitend faunapassages en faunatunnels realiseert.

Indien de Provincie en de Gemeente serieus werk willen maken van de Groene Ontwikkelingszones

als samenhang tussen de natuurgebieden, is het zaak om deze aanvraag voor bestemmingsverandering goed te bekijken in het kader van de diarentrek tussen de gebieden. Het ophangen van uilenkasten en het willekeurig aanleggen van rillen en wallen is daarbij geen serieuze oplossing.

Verder is de SME van mening dat de Gemeente en Provincie een goede gelegenheid voor aanpassing van de adressen laat liggen op de Meulunterseweg tussen de Broeksteeg en de Blankenspoorsedijk, alsmede tussen de Molenweg en de Meulunterse Engweg. Er is reeds gebouwd bij Meulunterseweg 14-20, er wordt nu gebouwd op Meulunterseweg 24. Met deze aanvraag voor Meulunterseweg 22 voor verandering van bestemming is er een unieke gelegenheid (geweest) om dit gebied in de Groene Ontwikkelingszone optimaal te reconstrueren volgens de principes zoals bedoeld in het GNN. Door nu dit bestemmingsplan aan te passen kan nog enigszins een correctie worden gedaan om de corridor meer open te stellen voor de natuur.

Het idee dat "Gezien het stadium waarin dit verzoek zich bevind, is het voor ons niet meer mogelijk aanpassingen te vragen. Het voorstel is zorgvuldig en uitvoerig door ons beoordeeld op alle aspecten (ecologie, landschap, cultuurhistorie e.d.). Wij zijn van mening dat het voorliggende verzoek voldoet aan onze beleidsuitgangspunten en ruimtelijk aanvaardbaar is." (20 mei 2020) is in onze ogen geen reden om geen verbeteringen door te voeren.

Aangezien de verwachting is dat de komende jaren op dit gedeelte van de Meulunterseweg er nog meer aanvragen zullen komen voor bestemmingsplanverandering/-aanpassing, vraagt de SME de gemeente dringend om met een algeheel plan te komen voor de inrichting van dit deel van de Groene Ontwikkelingszone om een grote verbetering te kunnen doorvoeren voor dit deel van het Gelders Natuurnetwerk/Groene Ontwikkelingszone.

Rapportage

Op het Ontwerp Bestemmingsplan "Partiële herziening 2020, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede" staat i.t.t. de vermelding in de Staatscourant Nr. 33641, d.d. 24 juni 2020 <NL.1MR0.0228.BP2019AGBG0002-0201>.

Naar de mening van de SME wordt er in het Ontwerp-bestemmingsplan wel zeer luchtig omgesprongen met allerlei milieuaspecten. Ook al is er sprake van een woon- en leefklimaat dat is te typeren als "tamelijk slecht", dan blijkt dat in dit Ontwerp-bestemmingsplan "dus aanvaardbaar [wordt] geacht" (4.1. Bennekom, Bennekomsekade 5, p. 24). Je zou toch denken dat de Gemeente probeert in het huidige tijdsgewricht hier meer aan te doen en haar verantwoordelijkheid te nemen, en dat geldt overigens ook voor de natuur en het landschap.

Vergeet niet dat we met een aantal heftige crisissen van doen hebben, milieu en mens betreffende.

De stikstofdiscussie is een goed voorbeeld van hoe de kortetermijn manier van denken en handelen nu is vastgelopen. "Niet alles kan" en "Niet alles kan overal" (Remkes, 2019, 2020).

Daarbij komt dat bv. de stikstofcrisis en die van coronacrisis mogelijk ook nog interfereren.

Het blijft merkwaardig dat met uitbreiding van wintergartens (bv. casussen 4.22 & 4.27) het dezelfde hoeveelheden geur, fijn stof etc. betreffen als bij binnengehouden dieren, terwijl die wintergarens toch in de open lucht zijn gelegen. Er is daar toch wel wat meer nodig dan een paar bomen, bv. ook meer heesters/wallen etc., zeker voor een bedrijf met vrije-uitloop kippen waarvan het terrein vaak een kale vlakte is.

Ook ecologie is steeds erg mager behandeld en toegepast (bv. 4.1 Bennekom, Bennekomsekade 5; 4.5 De Klomp, Pakhuisweg 72). Bij de laatste gaat het bij 'Landschap en Ecologie' (p, 50)

"Overwogen kan worden ... ", maar waarom niet iets gerealiseerd? Waarom steeds zo minimaal aangepakt, en niet ferm een 'plus' verlangd?

Er zijn soms mooie, maar merendeels idiote rare kaartjes die niet of moeilijk traceerbaar en veelal onleesbaar zijn, zonder uitleg, te klein, zonder schaal, situatie en legenda. Hier wordt de lezer niet meer serieus genomen.

Bij 4.2. Bennekom, Bennekomsekade 6 (p. 35) is er sprake van "sterke asbest verontreiniging", "overschrijden interventiewaarde", "ernstige bodemverontreiniging", maar is het niet duidelijk wat er nu gaat gebeuren, wordt er nu daadwerkelijk iets gedaan?

Waarom bij Ecologie (p. 39) gerept van "ecologisch onderzoek" maar dat dan niet gegeven, desnoods met een link?

Dit alles slechts als voorbeeld uit vele.

Bij de casussen 4.29. Otterlo, Heideweg 2 en 4.30. Wekerom, Edeseweg 19 vraagt de SME zich af hoe deze toestanden hebben kunnen gebeuren. Zit dan iedereen lange tijd te slapen? Waarom worden afwijkingen en overtredingen gesanctioneerd met aanpassingen? Derhalve verzoekt de SME nadrukkelijk voor wat betreft de kwaliteit van de behandelde casussen, als voor de kwaliteit van de rapportages in het Ontwerp-bestemmingsplan een aanzienlijke verbetering te maken.

Reactie gemeente

Algemeen stikstof

Wanneer we kijken naar hetgeen u zegt over de aanpak stikstof kan het volgende worden beschreven:

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient onder andere te worden aangetoond dat een plan voldoet aan de Wet natuurbescherming. Dat geldt ook voor de verschillende ontwikkelplannen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Partiële herziening agrarisch buitengebied Ede, 2020 eerste ronde'. In het kader van stikstofdepositie voldoet een plan (in ieder geval) aan de Wet natuurbescherming, op het moment dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op beschermd Natura2000-gebied.

Alle plannen zijn (individueel) getoetst aan dit uitgangspunt. Voor sommige plannen geldt dat - zonder nader onderzoek of specifieke berekening - vaststaat dat van een toename van stikstofdepositie geen sprake is. Voor andere plannen is wel een aparte berekening uitgevoerd. In alle gevallen is gebleken dat er geen sprake is van planvorming waarbij toename van stikstofdepositie aan de orde is.

Overigens is de toets in het kader van planologische haalbaarheid slechts één van de onderdelen van het natuurspoor. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een project, dient (opnieuw) te worden aangetoond dat het project geen stikstoftoename veroorzaakt. Op dat moment kan dus ook worden beschouwd of er - bijvoorbeeld vanwege de toepassing van afwijkingsmogelijkheden - wel sprake is van een toename. Het college ziet echter geen aanleiding om op voorhand in te schatten dat dit het geval zou zijn. Er wordt, gelet op deze systematiek, ook geen aanleiding gezien hierover een aparte bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. Deze verplichting volgt immers uit de wet.

Indien geen sprake is van extra stikstofdepositie, is er ook geen sprake van de noodzaak een passende beoordeling en/of PlanMER op te stellen. Het 'wegbestemmen' van latente ruimte is ook geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan. Latente stikstofruimte zou eventueel in bestaande natuurvergunningen (die niet volledig worden gebruikt of gebruikt gaan worden) kunnen zitten. In die gevallen is het aan de provincie - als bevoegd gezag op dit vlak - om te besluiten tot aanpassing van een vergunning. Dat staat los van de bestemmingsplanmogelijkheden.

Algemeen kwaliteit landschappelijke inpassing

Voor elk plan dat in deze herzieningsronde is opgenomen, is door onze landschapsdeskundige en ecologen bekeken op welke manier de gevraagde ontwikkeling landschappelijk, al dan niet natuur-inclusief ingepast kon worden. De daarbij gevraagde landschappelijke inpassingen zijn via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de plannen. Hierdoor is de uitvoer van deze plannen ook gegarandeerd.

Casussen: 4.22. Lunteren, Nederwoudseweg 1, 4.24, Lunteren, Scharrenburgersteeg 28, 4.27.

Lunteren. Zwetselaarseweg 3

U geeft in uw zienswijze aan dat er op bovengenoemde adressen een grotere inspanning gevraagd mag worden voor de landschappelijke inrichting om de natuurlijke omgeving uit te breiden. Hierbij geeft u aan dat er een grotere inspanning gevraagd mag worden om de erven in te richten volgens het Beeldkwaliteitsplan van de Gemeente Ede voor het Buitengebied.

Voor de adressen Nederwoudseweg 1 te Lunteren en de Zwetselaarseweg 3 te Lunteren is door de initiatiefnemers een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijke inpassingsplan is beoordeeld door de gemeentelijke landschapsadviseur. Bij deze beoordeling wordt er getoetst of de inrichtingsplannen voldoen aan de richtlijnen die zijn opgenomen in het geldende beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Ede en ook aan de kaders die zijn opgenomen in het programma buitengebied. Beide inrichtingsplannen zijn akkoord bevonden en voldoen daarmee aan de richtlijnen

die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied en in het programma buitengebied. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan. Hiermee wordt de uitvoer van het landschappelijk inpassingsplan juridisch geborgd.

Voor het perceel Scharrenburgersteeg 28 te Lunteren geldt dat het perceel reeds al is ingepast met inheems groen en dat de ontwikkeling binnen deze groene inpassing past. De landschapsadviseur heeft beoordeeld dat de instandhouding van het al bestaande groen voor een voldoende zorgvuldige landschappelijke inpassing van de plannen zorgt.

Bovenstaande drie adressen voldoen aan het toetsingskader dat is vastgesteld omtrent landschappelijke inpassing, in de vorm van het beeldkwaliteitsplan buitengebied, en daarom kan van de initiatiefnemers niet verwacht worden om een grotere inspanning te doen op dit onderdeel.

Casus: Meulunterseweg 22 Lunteren

De gemeentelijk ecooloog heeft beoordeeld of het inrichtingsplan voldoet aan de richtlijnen die zijn opgesteld voor plannen die in een Groene Ontwikkelzone gelegen zijn. Daarnaast is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Gelderland. Ook deze partij heeft het initiatief beoordeeld en bekeken of het plan voldoet aan de geldende provinciale richtlijnen. Het toevoegen van een ecologische weide, een zandplaat en een takkenril zorgen voor een "plus". Beide partijen geven aan dat er wordt voldaan aan de kernkwaliteiten en de ontwikkelingsopgave van de omgevingsvisie van de Provincie Gelderland.

Rapportage

In uw zienswijze geeft u aan dat er voor diverse adressen zeer luchtig omgesprongen wordt met allerlei milieuaspecten en dat ecologie mager wordt beoordeeld. Alle plannen behorende bij deze herzieningsronde zijn in ieder geval ook beoordeeld door een milieuadviseur en ecooloog. Waar nodig zijn door de initiatiefnemers onderzoeken uitgevoerd voor betreffende onderzoeken. Deze onderzoeken zijn ook door onze gemeentelijke adviseurs beoordeeld. Alle uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan, en zodoende voor iedereen inzichtelijk. Alle plannen voldoen hiermee aan de wettelijke eisen omtrent milieu en ecologie.

Wanneer we kijken naar de verschillende voorbeelden die de reclamant beschrijft kunnen we het volgende opmerken:

De typering tamelijk slecht zoals beschreven bij de beoordeling van de luchtkwaliteit van de ontwikkeling Bennekomsekade 5, wordt aansluiting gezocht bij de wettelijke uitgangspunten. Op basis van de wet Geurhinder en veehouderij, is bepaald dat wanneer de voorgrondbelasting op 'een tamelijk slecht woon- en leefklimaat' uitkomt voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden. Aangezien de gemeente geen beleid heeft waarin bepaald wordt dat wij van deze waarden af willen wijken, is deze wettelijke grenswaarden het toetsingskader. Daarbij moet worden opgemerkt dat de berekeningen zijn uitgevoerd met een gerenommeerd rekenprogramma zodat aan de uitkomsten wat ons betreft niet getwijfeld kan worden.

Voor wat betreft de opmerking over de bodemverontreiniging bij de Bennekomsekade 6 (p. 35) kan het volgende worden opmerkt. Voor dit perceel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit betekent dat de gewenste ontwikkeling enkel kan worden uitgevoerd, wanneer voldaan wordt aan de deze verplichting. In de verplichting is opgenomen dat de gemeente niet eerder een omgevingsvergunning voor het bouwen kan afgeven als aan de hand van een melding op grond van het Besluit Uniforme Sanering (BUS-melding, saneringsevaluatie) wordt aangetoond dat de vereiste bodemsanering is uitgevoerd, tenzij uit deskundigenonderzoek blijkt dat geen sprake is van een te saneren verontreiniging. Dit betekent dat de grond schoon verklaard moet worden door de provincie voordat gebouwd mag worden.

Wanneer we kijken naar de genoemde casussen Heideweg 2 en Edeseweg 19 moet opgemerkt worden dat beide situaties in het verleden zijn ontstaan. Hoe dit gebeurd is, is nu niet relevant. Feit is dat er gezocht is naar een oplossing. De oplossing zorgt ervoor, tezamen met een landschappelijke inpassing, dat er een verbeteringslag plaatsvindt op het perceel. Het geheel is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

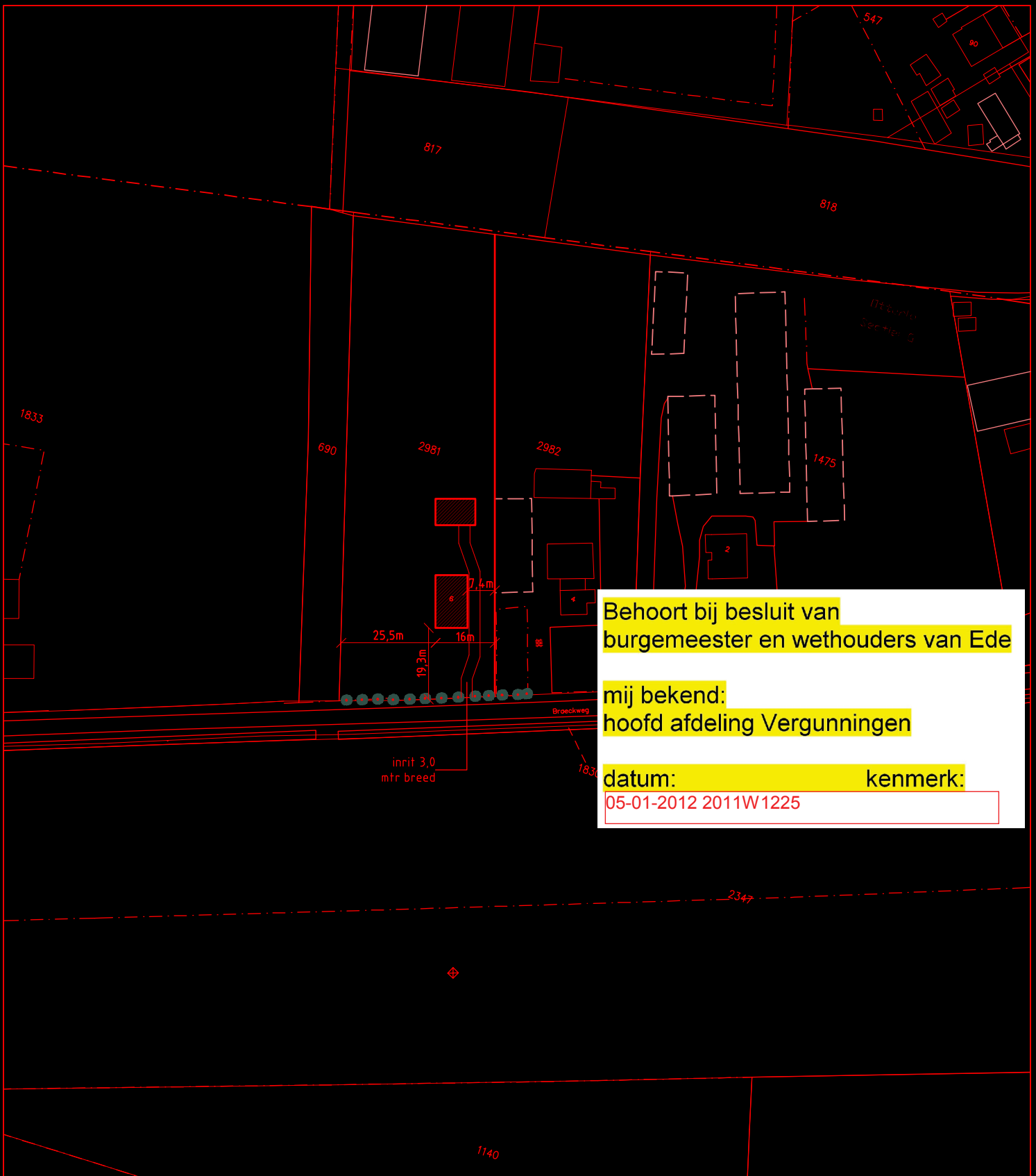
Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede'.

Bijlage 1: Vergunningstekeningen Braeckweg 6, Harskamp

Bijlage 2: Meetresultaten Braeckweg 6, Harskamp

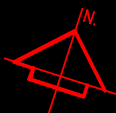
Bijlage 3: de ingediende zienswijzen van de reclamanten (geanonimiseerd)



Behoort bij besluit van
 burgemeester en wethouders van Ede
 mij bekend:
 hoofd afdeling Vergunningen
 datum: kenmerk:
 05-01-2012 2011W1225

Situatie

kad. gem. Otterlo
 sectie G nr. 2982
 schaal 1:1000



Betreft: **Aanleggen van een uitrit aan de Braeckweg 6 te Harskamp**

Opdrachtgever: Dhr. H. Threels
 Velkemeensedijk 25
 3774 TP Kootwijkerbroek

Onderdeel: Situatie

getekend: H vd B
 schaal: 1:100
 datum: 08-11-2011
 gewijzigd: a.

b.	e.
c.	f.
d.	g.

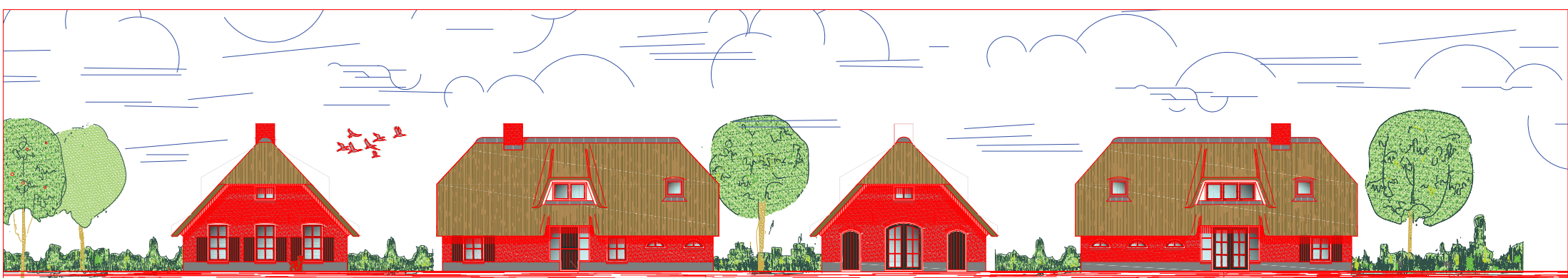
formaat: A3

WERK 11-112

BLAD 5



Meulunterseweg 34 6741 HN Lunteren
 tel. 0318 - 482462 fax. 0318 - 486206
 e-mail: info@dbl-lunteren.nl

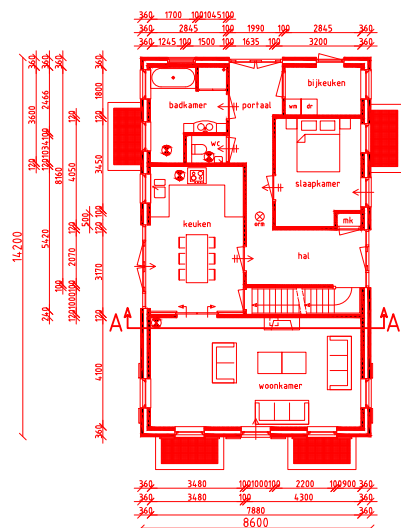


VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

ACHTERGEVEL

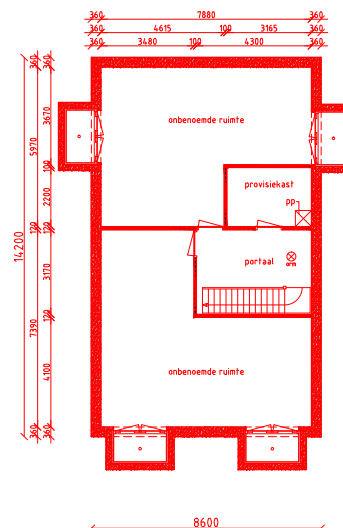
LINKER ZIJGEVEL



BEGANEGROND



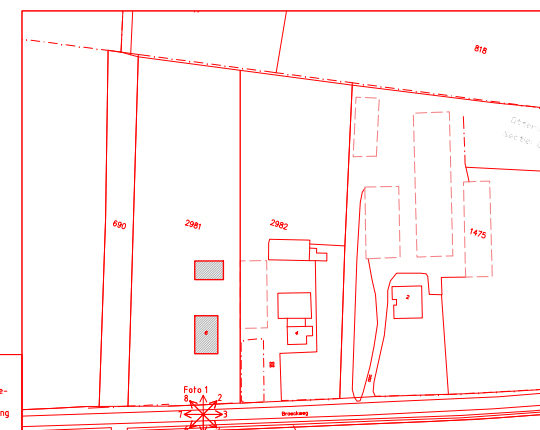
1e VERDIEPING



KELDER

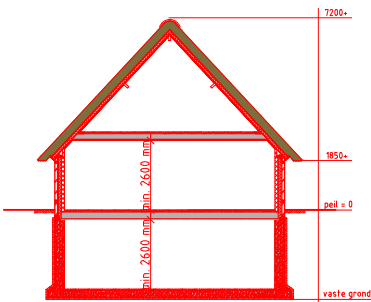
Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevels	baksteen	rood-bruin
gevelpijl	stucwerk	antraciet
dakbedekking	riet	natuurl.
kozijnen	hout	gebroken wit
ramen	hout	donker groen
deuren	hout	donker groen
overschekers/goten	hout	gebroken wit

- Alle maten, tekeningen etc. voor start te werkzaamheden i.b.v. bouwwerk controleren en zonodig aanpassen
- Alle constructieve werken volgens nadere berekening constructeur!
- Ergozen voor eerste werkzaamheden i.b.v. bouwwerk (laten) uitzetten en zonodig maatvoering aanpassen.
- Bouwplan uitvoeren volgens voor dit plan geldende (bouw) regelgeving



Situatie
 kad. gem. Ditzelo
 sectie G nr. 2982
 schaal 1:1000

Betreeft:	Bouwen van een woning aan de Brackweg 6 te Harskamp	getekend:	H v d B
Opdrachtgever:	Dhr. H. Threels Veikermensdijk 25 3774 TP Koebroekbroek	schaal:	1:100
Onderdeel:	Platfongronden - gevels - doorsnede	datum:	15-06-2011
		gewijzigd:	a. 11-08-11
		b.	e.
		c.	f.
		d.	g.
		formaat:	A1
architectenbureau D.B.L. LUNTEREN B.V. Meulunterseweg 34 tel. 0318 - 482482 e-mail: info@db-lunteren.nl		6741 HN Lunteren	
		fax. 0318 - 486206	
		WERK	11-112
		BLAD	1



Doorsnede A-A'

Zie ook EPN-berekening van S&W consultancy nummer 2110930, datum 04-10-2011.
 Genoemde berekening is maatgevend.

Ventilatievooi

Er wordt gerevileerd d.m.v. DuoC system met DuoTop 50 SR

Nr.	Omschrijving	Tweever. (m³/s)	Afvoer. (m³/s)
0.3	badkamer 1	-	14,8
0.4	toilet	-	7,0
0.6	slaapkamer 1	-	16,3
0.7	keuken	32,9	25,9
0.8	woonkamer	28,5	28,5
1.2	badkamer 2	-	14,8
1.6	slaapkamer 2	7,0	-
1.7	slaapkamer 3	7,0	-
Totaal		89,5	89,5

Energieprestatie

Epc = 0,60

Indeling temperatuurzones, verwarmde en onverwarmde zones
 Elke bouwlaag is gedefinieerd als afzonderlijke verwarmde zone.

Uramen en R: gevels, begane grondvloer en dak
 U ramen = 1,64 W/m²K
 U glas = 1,10 W/m²K (incl. gas, TZA - waarde 60%)
 U kozijn = 2,40 W/m²K (naar kozijn)
 P u glas = 0,06 aluminium afstandhouders

R: gevels = 3,5 m²K/W
R: zijwanden dakkapel = 2,5 m²K/W
R: dak hellend = 4,5 m²K/W
R: dak plat = 3,5 m²K/W
R: begane grond vloer = 3,0 m²K/W

Type verwarmingsstelsel en rendement
 Doodstop of Cube Cool, combinatie van een lucht/water-waermpomp en een HR-ketel, incl. heating
 Begane grond: verwarming d.m.v. vloerverwarming, 1e verdieping: verwarming d.m.v. radiatoren.

Type en plaats van warmteverliesinstallatie
 Zie type verwarmingsstelsel, geplaatst zie tekening. Opwarmingsrendement variant gewater: 85%.
 Houtvrije ledigplanter warmtepomp leedem kleiner of gelijk aan 10mm.
 Doodstop Cube-load, leedem: Harskamp CWK.

Type ventilatie
 Ventilatie d.m.v. het DuoCoFent Systeem. Natuurlijke luchtvoeder door DuoTop 50 SR roosters.
 Mechanische luchtvoeder d.m.v. een DuoCoFent.

Luchtleakageberekening
 De lichte leedemvoeder zijn volgens de forfaitaire methode bepaald.
 De volgende aansluitingen dienen uitgevoerd te worden conform de SBR referentiedata:
 - Funderingsaansluiting, nr. 1013.3.01 - 1022.2.05
 - Kozijn-aansluiting, nr. 2013.3.10 - 2023.3.10 - 2033.3.10 - 217.2.0.01 - 218.2.0.01 - 219.2.0.01
 - Dak-aansluiting, nr. 4032.2.01 - 404.3.02 - 422.4.01

Renvooi

In de nieuw te bouwen woning wordt op elke bouwlaag te minste één optische rookmelder aangebracht. De rookmelders dienen te voldoen aan het gestelde in de norm NEN 2555. De optische rookmelder moet rechtstreeks en vast op het lichtnet worden aangesloten. Naast de aansluiting op het lichtnet moet de optische rookmelder beschikken over een inge- bouwde accu als secundaire energievoorziening. Tussen de groepsschakelaar en de rookmelder mogen zich geen schakelaars bevinden. Het is niet toegestaan de rookmelder op een aparte eindgroep aan te sluiten, zodat een onderbreking in de energievoorziening niet onopgemerkt blijft! De rookmelder dient te zijn voorzien van het specificeringsopgel van het Keurmerk HuisTuit Consumerproducten.

Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uflandende scheidingstructuur van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingstructuur tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

- De netto doorgang van de binnendeurkozijnen moet minimaal 850mm breed en 2300mm hoog zijn. (n.u.v. kasten e.d.)
 - Het traphek moet min. 1000mm hoog zijn, netto opening tussen spijlen max. 100mm.
 - Een trap dient te voldoen aan het gestelde in het bouwbesluit volgens Afdeling 2.5, artikel 2.27
 - Een afschiding dient te voldoen aan het gestelde in het bouwbesluit volgens Afdeling 2.3.1, artikel 2.17 en 2.18
 - Een badkamer, douche en toilet dient te voldoen aan het gestelde in het bouwbesluit volgens Afdeling 3.1, artikel 3.28
 - Rioleringschema aansluiten volgens geldend voorschrift.
 - Alle constructieve werken volgens nadere berekeningen constructeur
 - Gas-aansluitmogelijkheid in meterkast op het distributienet alsmede aansluitpunten bij warmwaterfoestel, kooktoestel en stooktoestel in de woning aanbrengen.
 - Electraansluitmogelijkheid in meterkast op het distributienet alsmede aansluitpunten volgens NEN1010 in de woning aanbrengen.
 - Drinkwateraansluitmogelijkheid op het distributienet alsmede aansluitpunten bij tapwater-toestellen vgs AVW in de woning aanbrengen.
 - Het materiaal ter plaats van de openhaard dient te voldoen aan het gestelde in het bouwbesluit volgens Afdeling 2.11, artikel 2.02
 - Wand en vloer van badkamer en toilet geheel betegelen

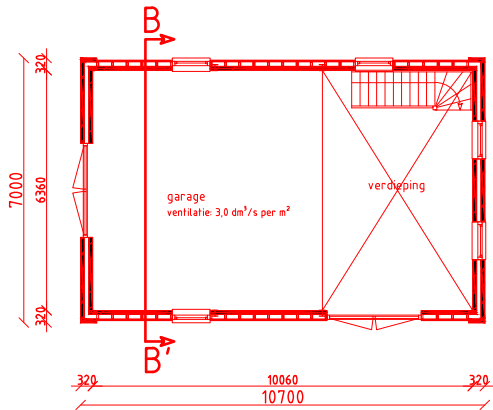


VOORGEVEL

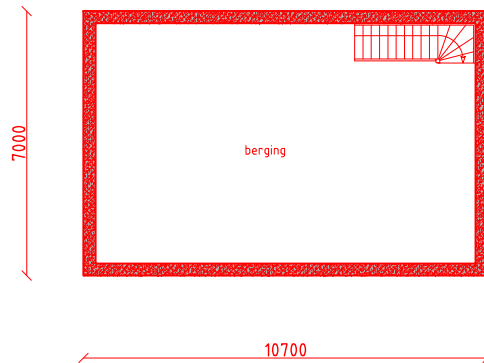
RECHTER ZIJGEVEL

ACHTERGEVEL

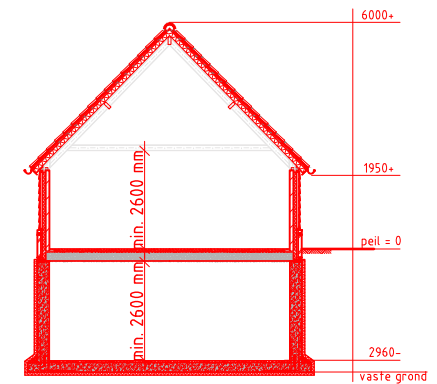
LINKER ZIJGEVEL



BEGANEGROND



KELDER



DOORSNEDE B-B'

- Alle maten, tekeningen etc. voor start te werkzaamheden t.b.v. bouwwerk controleren en zonodig aanpassen!
- Alle constructieve werken volgens nadere berekening constructeur !
- Erfgrenzen voor eerste werkzaamheden t.b.v. bouwwerk (laten) uitzetten en zonodig maatvoering aanpassen.
- Bouwplan uitvoeren volgens voor dit plan geldende (bouw) regelgeving

Betreff:	Bouwen van een garage aan de Braeckweg 6 te Harskamp	getekend:	H vd B
Opdrachtgever:	Dhr. H. Threels Velkemeensedijk 25 3774 TP Kootwijkerbroek	schaal:	1:100
Onderdeel:	Plattegronden - gevels - doorsnede	datum:	11-08-2011
		gewijzigd:	a.
		b.	e.
		c.	f.
		d.	g.
		formaat:	A2
		WERK	11-112
		BLAD	2

architectenbureau
D.B.L. LUNTEREN B.V.
 Meulunterseweg 34 6741 HN Lunteren
 tel. 0318 - 482462 fax. 0318 - 486206
 e-mail: info@dbl-lunteren.nl

Braeckweg 6 Harskamp (inmeting bijgebouwen op 11-7-2020)



Copyright zuzu.



2020-07-10

Schaal 1:500

