



ONTWERP

Wijzigingsplan “Harskamp, Pijnenburgweg 5”

TOELICHTING

Wijzigingsplan "Harskamp, Pijnenburgweg 5"

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Nieuwe situatie	5
2.3.	Landschappelijke inpassing	6
3.	Sectorale wetgeving en beleid	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.2.1.	Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2.3.	Duurzaamheid	8
3.2.4.	Cultureel erfgoed	8
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	10
4.	Milieuhygiënische aspecten	12
4.1.	Bedrijven en milieuzonering	12
4.2.	Bodem	13
4.3.	Luchtkwaliteit	14
4.4.	Externe Veiligheid	14
4.5.	Geluidhinder	15
4.6.	Verkeer	15
4.7.	Archeologie	16
4.8.	Cultuurhistorie	17
4.9.	Ecologie	22
4.10.	Water	25
4.11.	Groen en bomen	27
5.	Economische uitvoerbaarheid	29
5.1.	Kostenverhaal	29
5.2.	Planschade	29
5.3.	Conclusie	29
6.	Juridische planbeschrijving	30
6.1.	Inleiding	30
6.2.	Bestemmingsplanregels	30
6.3.	Algemene regels	31
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen	32
7.	Inspraak en vooroverleg	33
7.1.	Vooroverleg	33

7.2.	Zienswijzen.....	33
8.	Handhaving	34
8.1.	Handhaving in 3 fasen.....	34
8.2.	Handhavingsprocedure	34
9.	Bijlagen.....	35

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 23 februari 2021 is een principeverzoek ingediend voor de vormwijziging van het woonvlak (met de nadere aanduiding specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit) aan de Pijnenburgweg 5 in Harskamp. Dit principeverzoek is positief ontvangen. Op 5 augustus 2021 is de aanvraag ingediend voor de formele vormwijziging van het woonvlak. De eigenaar van het perceel wil deze wijziging graag doorlopen zodat een vervangend bedrijfsgebouw voor de stalling van landbouwmachines en -werktuigen gerealiseerd kan worden en een bestaande, deels buiten het bestemmingsvlak gelegen, was-/tankplaats in het bestemmingsvlak gelegd kan worden. Een deel van de aanwezige verharding aan de zuidzijde wordt verwijderd.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Pijnenburgweg 5 in Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nr. 1693 en 1694.



Situatie Pijnenburgweg 5, Harskamp

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding van het plan, de en ligging van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en nieuwe situatie beschreven. Hier wordt ook aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende rijks-provinciaal een gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen verschillende aspecten aan de orde die van invloed kunnen zijn op functies of ontwikkelingen binnen het wijzigingsplangebied, zoals landschap, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en milieu. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. De juridische regeling staat in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat over de handhaving van het wijzigingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

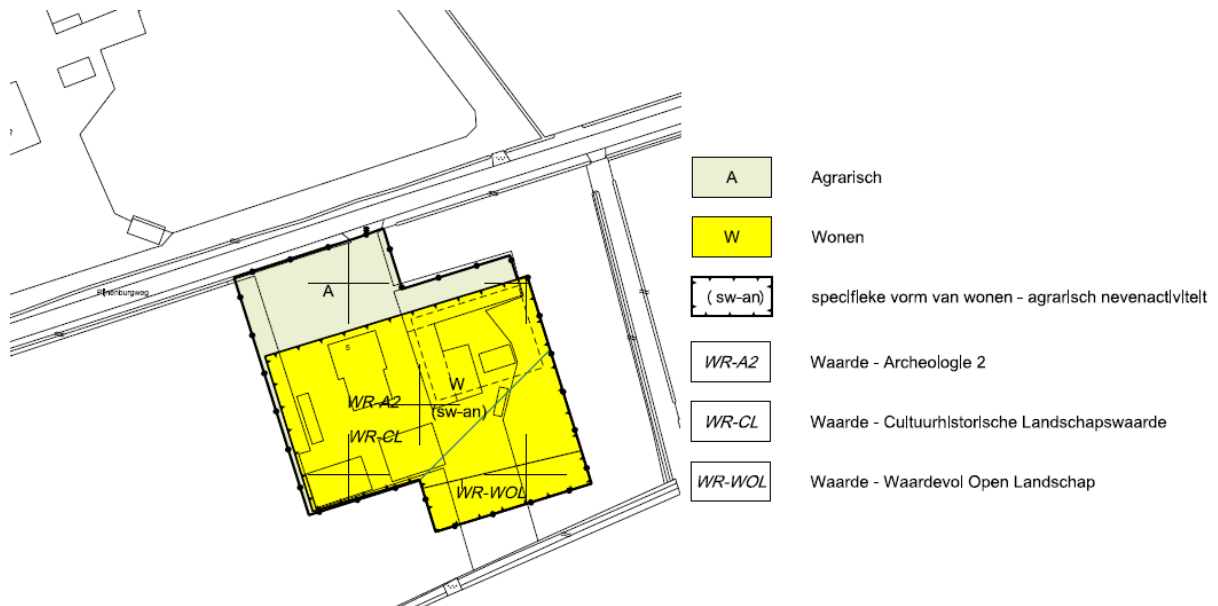
Op het huidige terrein staat een woning en diverse (gedateerde) bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteiten die op het perceel plaats mogen vinden. In het totaal gaat het om ca. 900 m² aan bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning).



2.2. Nieuwe situatie

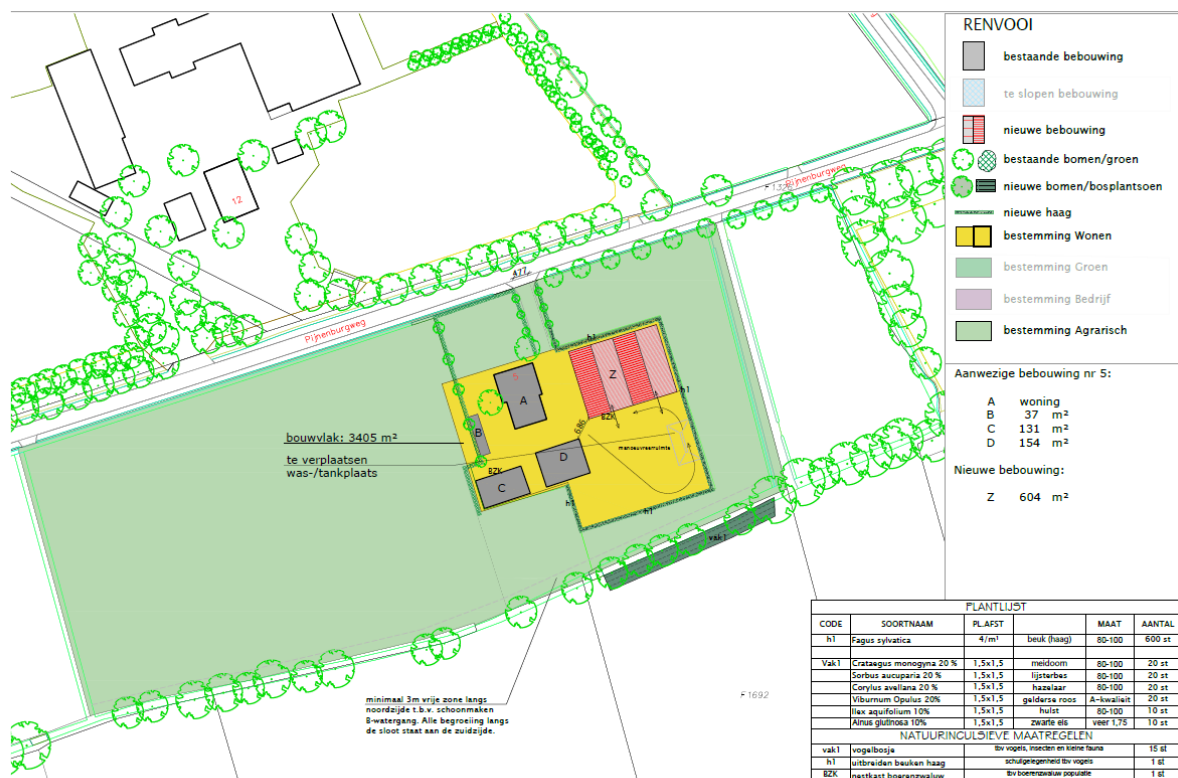
Aan de Pijnenburgweg 5 in Harskamp is een landbouwbedrijf gevestigd. De veehouderijtak is beëindigd. Met het oog op een verantwoorde en toekomstbestendige ontwikkeling van dit bedrijf wil men de huidige, gedateerde, (vee)stallen gelegen ten oosten van de woning slopen en vervangen door één nieuw bedrijfsgebouw. Hiervoor zijn er volgens het huidige bestemmingsplan weliswaar voldoende (her-)bouwmogelijkheden, maar het bijbehorende bouwvlak biedt - mede door de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing - onvoldoende ruimte om de nieuwbouw op de gewenste locatie te kunnen realiseren.

Deze planwijziging betreft daarom een aanpassing van de vorm van het bouwvlak om de gewenste nieuwbouw mogelijk te maken. De totale omvang van het vlak blijft daarbij gelijk. Door de vormwijziging van het bouwvlak veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet. Na aanpassing van het bestemmingsplan kan er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 890 m² aan bedrijfsbebouwing voor het landbouwbedrijf worden gerealiseerd. Daarbij is er een bedrijfswoning toegestaan met in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



2.3. Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het kampenlandschap. De nieuwbouw draagt bij aan een compact erf en de hoeveelheid verharding wordt beperkt tot het noodzakelijke om te manoeuvreren. Het erf wordt geheel voorzien van een haag. Met het opvullen van de beekloop ten zuiden van het perceel wordt versterkt. De oostelijke perceelsgrens - langs het pad - wordt voorzien van een struweel, en draagt bij aan de historische landschapsstructuur. Ook de aanplant van bomen - ter opvulling van de bomenrij - aan de zuidzijde draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijke inpassing Pijnenburgweg 5 in Harskamp

3. Sectorale wetgeving en beleid

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE EN BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR en

NOVI juridisch verankerd zijn richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

3.2.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

3.2.3. DUURZAAMHEID

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen het klimaatakkoord ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% zijn gedaald. De doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn met het inwerkingtreden van de Klimaatwet juridisch verankerd. Voor de gemeente Ede als ondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord geldt een bijdrage aan de Gelderse ambitie van 55% CO₂ reductie.

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er komt geen aanscherping van de EPC-eisen meer. Deze eis wordt namelijk per 1 juli 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG). In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

3.2.4. CULTUREEL ERFGOED

Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het *gebied* van het cultureel erfgoed. Belangrijke nieuwe bepalingen in de Erfgoedwet zijn het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuuroederen 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 2021. 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: in de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is. Een eigenaar voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet onderhouden zijn en de eigenaar langdurig nalaat om het noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Erfgoed Telt (2018)

In 2018 heeft het kabinet nieuw erfgoedbeleid gepresenteerd onder de noemer "Erfgoed telt". Het nieuwe beleid geeft extra aandacht aan de instandhouding van monumenten (met extra budget voor grote restauraties), aan de verduurzaming van monumenten en aan de toekomst van kerkgebouwen. Via erfgoeddeals met overheden en maatschappelijke partners wordt de relatie erfgoed en leefomgeving versterkt. Ten slotte wil het kabinet de verbindende kracht van erfgoed benutten door de (digitale) toegankelijkheid ervan te vergroten en te investeren in erfgoededucatie en vrijwilligers.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 vastgesteld. In de omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- **Gezond en veilig.** Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- **Schoon en welvarend.** Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Voor de provincie Gelderland is een **schoon, gezond, veilig en welvarend** meer dan een vergezicht. En is onze focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland tezamen met onze zeven ambities op deze terreinen meer dan een gedachtenoefening. Bij de invulling van de schaarse ruimte zijn lastige keuzes onvermijdelijk. Juist het effectief oplossen van ingewikkelde dilemma's en botsende belangen vraagt om gebiedsgericht maatwerk en samenwerken. Ambities en belangen lijken al gauw tegenstrijdig, maar tegenstellingen kunnen elkaar ook versterken in de oplossing.

Dat is waar de provincie steeds naar zoekt. Door het brede pallet aan taken dat de provincie heeft, kunnen zij steeds met een brede blik naar de Gelderse gebieden kijken en bij de oplossing verschillende elementen aandragen en wegen. Breed kijken – vertrekkend vanuit de unieke kwaliteiten van de Gelderse streken – en steeds weer verschillende belangen en bovenregionale mogelijkheden afwegen. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap voor de provincie boven versnippering, het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen of woonlocaties en we optimaliseren onze bestaande infrastructuur voordat we overgaan tot het aanleggen van nieuwe wegen. De provincie ziet het als een opdracht waar we niet omheen kunnen en waar we aan willen werken. Een opdracht die

ons denken en doen stuurt en waar wij ons aan houden. Uit onze focus en ambities voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland volgen dan ook 'spelregels' of 'DOE-principes' voor de verdere inzet en uitvoering.

'DOE-principes' zijn:

- DOEN: Wij kijken breed en werken met focus consequent vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig stellen we regels en kaders ter discussie en zoeken we de ruimte;
- LATEN: Wij stimuleren geen zaken die niet aansluiten op onze visie;
- ZELF: Wij geven zelf het goede voorbeeld en nemen onze verantwoordelijkheid en zetten door als het vraagstuk erom vraagt;
- SAMEN: Wij werken met open vizier en bouwen aan gezamenlijke agenda's met onze partners en stimuleren kansen voor innovatie en kennisdeling.

In de omgevingsverordening Gelderland heeft deze visie meer concrete regels gekregen, waaraan de gemeente de inkomende verzoeken kan toetsen.

Omgevingsverordening

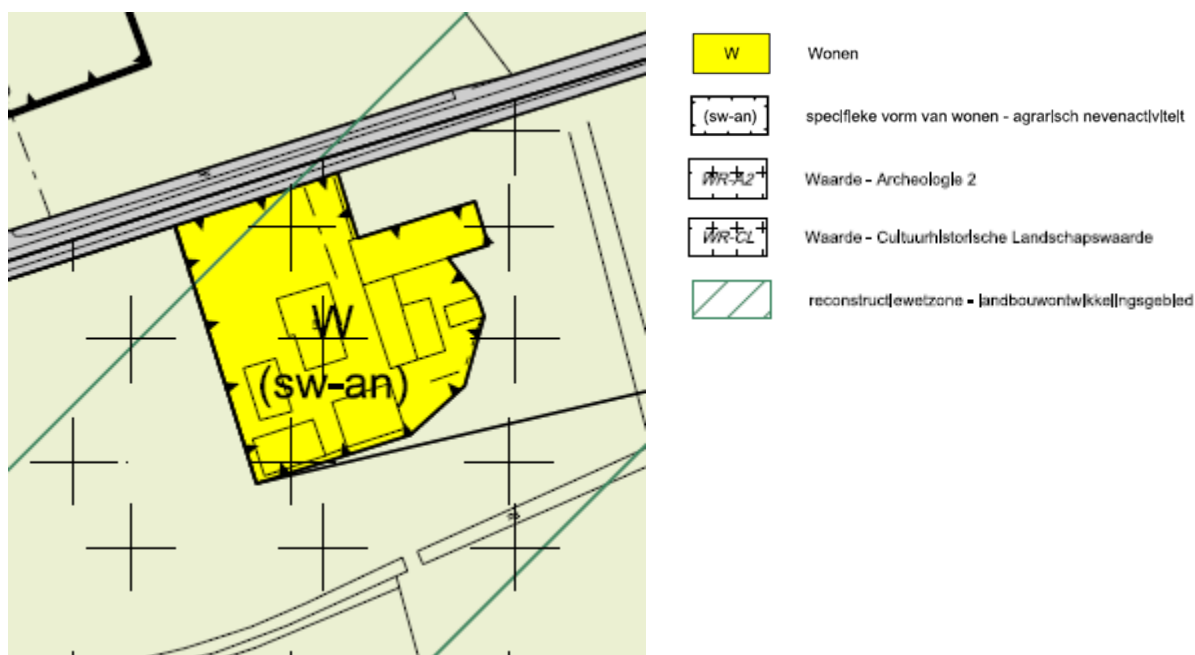
De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de eerste versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Inmiddels is de omgevingsverordening meerdere malen herzien en geüpdatet. De laatste keer is dit gedaan op 1 februari 2022. Tegelijkertijd is voor de leesbaarheid weer een geconsolideerde versie opgesteld. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening is de planlocatie aan de Pijnenburgweg 5 opgenomen op kaart 3: Regels Glastuinbouw. Ter plaatse geldt een tijdelijk verbod op hervestiging, uitbreiding en nieuwvestiging van glastuinbouw.

Het voorliggende verzoek voorziet in het veranderen van het woonvlak behorende bij de bestemming wonen. De regels met betrekking tot kaart 3 hebben betrekking op de glastuinbouw en zijn bij dit verzoek dus niet van toepassing. Op basis van hetgeen daar beschreven staat, kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten gesteld in het provinciale beleid. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie/verordening.

3.4. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede, 2012

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met de specifieke vorm van 'wonen - agrarisch nevenactiviteit'. Verder zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Cultuurhistorische landschapswaarde opgenomen en is het perceel gelegen in het landbouwonwikkelingsgebied.



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in artikel 15.8.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke voorziet in de mogelijkheid het woonvlak van vorm te veranderen. Hieraan worden wel de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ad a: Uit het voorliggende verzoek blijkt dat door de gevraagde vormwijziging niet zorgt voor een vergroting van het woonvlak. Er wordt dus voldaan aan deze vereiste.

Ad b: Door de gevraagde aanpassing, kan de initiatiefnemer het nieuwe bedrijfsgebouw bouwen op een voor hem betere plek en wordt de was-/tankplaats binnen het bestemmingsvlak gelegd. Het perceel is daarmee voor de initiatiefnemer beter in te delen en te gebruiken. Het doelmatig gebruik wordt daarmee verhoogd.

Ad c: Zoals blijkt uit het kopje landschap (paragraaf 2.3), wordt het perceel voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan deze wijzigingsbevoegdheid, waardoor gegarandeerd wordt dat deze landschappelijke inpassing ook wordt uitgevoerd.

Ad d: Zoals blijkt uit het hoofdstuk milieuhygienische aspecten (hoofdstuk 4), blijkt dat deze vormverandering niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige functies in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren, werkplaatsen of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarische als niet-agrarische) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof).

Als een nieuwe gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst de gemeente of op die locatie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Tegelijkertijd geldt als uitgangspunt dat door een planwijziging de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de toetsing worden de normen en afstanden gehanteerd zoals die onder meer in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen aparte omgevingsvergunning milieu meer nodig, maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Voor het woon- en leefklimaat in de buurt van veehouderijen is de geurbelasting meestal doorslaggevend. Dit wordt met name bepaald door de voorgrondbelasting (van een nabijgelegen bedrijf), de achtergrondbelasting (van alle bedrijven in de omgeving samen) en wettelijke afstandseisen.

Locatiespecifiek

Milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de omgeving liggen intensieve veehouderijen en woningen met agrarische nevenactiviteiten. Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is met name gekeken naar het aspect geur.

Geur veehouderijen

Met dit vormwijzigingsplan wordt nieuwe agrarische bebouwing gerealiseerd. De bestaande woning blijft behouden. Er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige situatie verandert de afstand van de woning aan de Pijnenburgweg 5 ten opzichte van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij aan de Pijnenburgweg 12 niet. De afstand van de gevel van de woning aan de Pijnenburgweg 5 en de rand van het bestemmingsvlak van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij aan de Pijnenburgweg 12 is meer dan 50 meter.

Een nadere berekening van de geur is in dit geval niet nodig. Er is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

Belemmeringen omliggende bedrijven en woningen (met agrarische nevenactiviteiten)

Ten noorden van de Pijnenburgweg 5 ligt een intensieve veehouderij aan de Pijnenburgweg 12.

Voor dit bedrijf ontstaan geen extra belemmeringen. De afstand van de grens van het bestemmingsvlak van de Pijnenburgweg 5 tot de grens van het bestemmingsvlak van Pijnenburgweg 12 is weliswaar ongeveer 37 meter, maar ten opzichte van de huidige situatie is dit niet anders.

Nu de afstand van de Pijnenburgweg 5 tot dit bedrijf niet verandert en omliggende bedrijven op meer dan 50 meter afstand liggen, zullen door de vormverandering van het bestemmingsvlak geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

Daarnaast is gekeken of met dit plan nadelige gevolgen kunnen ontstaan voor het woon- en leefklimaat op omliggende percelen. Zowel aan de Pijnenburgweg 3 en de Pijnenburgweg 10 liggen woningen met agrarische nevenactiviteiten. De nieuwe agrarische bebouwing komt gedeeltelijk dichterbij de buurt van deze percelen te liggen, dan de huidige agrarische bebouwing. De afstand van de nieuw te bouwen agrarische bebouwing van Pijnenburgweg 5 tot de grens van het bestemmingsvlak van Pijnenburgweg 3 is ongeveer 110 meter. De afstand van de nieuw te bouwen agrarische bebouwing van Pijnenburgweg 5 tot de grens van het bestemmingsvlak van Pijnenburgweg 10 is ongeveer 128 meter.

Er is sprake van een ruime afstand (> 100 meter) tussen de nieuwe agrarische bebouwing, die met dit vormwijzigingsplan binnen het bestemmingsvlak komt te liggen, en de percelen met woningen met agrarische nevenactiviteiten. Hieruit valt te concluderen dat op de percelen met woningen en agrarische nevenactiviteiten een voldoende goed woon- en leefklimaat verwacht mag worden. Voor deze percelen ontstaan met dit plan geen extra nadelige gevolgen.

Door de voldoende ruime afstand tot omliggende bedrijven en naastgelegen woningen met agrarische nevenactiviteiten zullen door de vormverandering van het bestemmingsvlak geen extra belemmeringen dan wel extra nadelige gevolgen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen en/of woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Conclusie

Aan de Pijnenburgweg 5 in Harskamp is de vormwijziging van het bestemmingsvlak mogelijk.

4.2. Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Locatiespecifiek

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is in november en december 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
- in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan chroom aanwezig is;
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, chroom en zink aanwezig zijn;
- ter plaatse van een voormalige olietank en bij de wasplaats met bovengrondse tank en olieafscheider geen verontreiniging aanwezig is;
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij de nieuwbouw en het voorgenomen gebruik.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet luchtkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn met name de concentraties fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) van belang. De concentratie van de overige vervuilende stoffen, zoals benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, blijft 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 uitvoeringsregels vastgelegd voor het begrip NIBM. Sinds 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen daarom 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 om de luchtkwaliteit te verbeteren. Door de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Zo nodig wordt met extra maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de gestelde normen te voldoen.

Locatiespecifiek

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4. Externe Veiligheid

Algemeen

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.

Locatiespecifiek

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.

4.5. 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).

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.

Locatiespecifiek

Met voorliggend plan worden geen nieuwe wegen gesitueerd, geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6. Verkeer

Algemeen

Het gemeentelijke verkeersbeleid voor het buitengebied is verwoord in de onderstaande nota's:

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het algemene gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In september 2017 is de Nota Parkeernormering vastgesteld. In deze nota is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

In de Nota parkeernormering is ook de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven moet ook met een eventuele verkeerstoename rekening worden gehouden. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan "van peloton naar kopgroep" (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofd fietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid. Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering zal rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzaagd en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

Locatiespecifiek

Bereikbaarheid

Het plangebied is te bereiken via de Pijnenburgweg, een relatief smalle, verharde erftoegangsweg waar de max snelheid 60 km/u is. Gezien de geringe te verwachten toename in intensiteiten zal dit geen probleem vormen qua verkeersveiligheid voor de Pijnenburgweg en aansluitende wegen.

Fietsers zullen ook gebruik moeten maken van de Pijnenburgweg, waar geen fietsvoorzieningen aanwezig zijn. Via de Westenengseweg in het westen en de Stroe Allee in het oosten is het mogelijk om naar de zuidelijk gelegen Edeseweg te gaan, waarlangs vrijliggende fietspaden zijn gelegen.

Parkeren

Men kan op eigen terrein voldoende voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Hier hoeven geen speciale parkeervakken worden aangebracht maar de ruimte moet wel open en daarmee beschikbaar blijven.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.7. Archeologie

Algemeen

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen 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 uit 2012 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

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

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.



Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwart

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 erf. Oude kaarten die terug gaan tot 1850 laten zien dat het plangebied tot die tijd niet bebouwd is geweest.

Conclusie

Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de hoge integrale cultuurhistorische betekenis zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

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).

4.8. Cultuurhistorie

Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Belangrijke nieuwe bepalingen in de Erfgoedwet zijn het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. 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 2021. 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.

Instandhoudingsplicht: in de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is. Een eigenaar voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet onderhouden zijn en de eigenaar langdurig nalaat om het noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Erfgoed Telt (2018)

In 2018 heeft het kabinet nieuw erfgoedbeleid gepresenteerd onder de noemer "Erfgoed telt". Het nieuwe beleid geeft extra aandacht aan de instandhouding van monumenten (met extra budget voor grote restauraties), aan de verduurzaming van monumenten en aan de toekomst van kerkgebouwen. Via erfgoeddeals met overheden en maatschappelijke partners wordt de relatie erfgoed en leefomgeving versterkt. Ten slotte wil het kabinet de verbindende kracht van erfgoed benutten door de (digitale) toegankelijkheid ervan te vergroten en te investeren in erfgoededucatie en vrijwilligers.

Besluit Ruimtelijke Ordening (2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland (2015)

De Omgevingsvisie gaat over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze visie kent twee hoofddoelen: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Aan de hand van drie thema's - Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland - zijn de hoofddoelen uitgewerkt in ambities per regio. De gemeente Ede ligt binnen de regio FoodValley. Onder het thema Divers Gelderland wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio vormt. Het landschap en de cultuurhistorie bepalen in belangrijke mate de identiteit en aantrekkelijkheid van de regio. Onder het thema Mooi Gelderland worden de volgende ambities voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley beschreven, die relevant zijn voor het beleidsveld cultuurhistorie:

- 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. De regels bij de Omgevingsvisie zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening; het gaat hierbij met name om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

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.

Gemeentelijk beleid

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (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.

Erfgoedverordening Ede (2017)

De Erfgoedverordening bevat o.a. bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

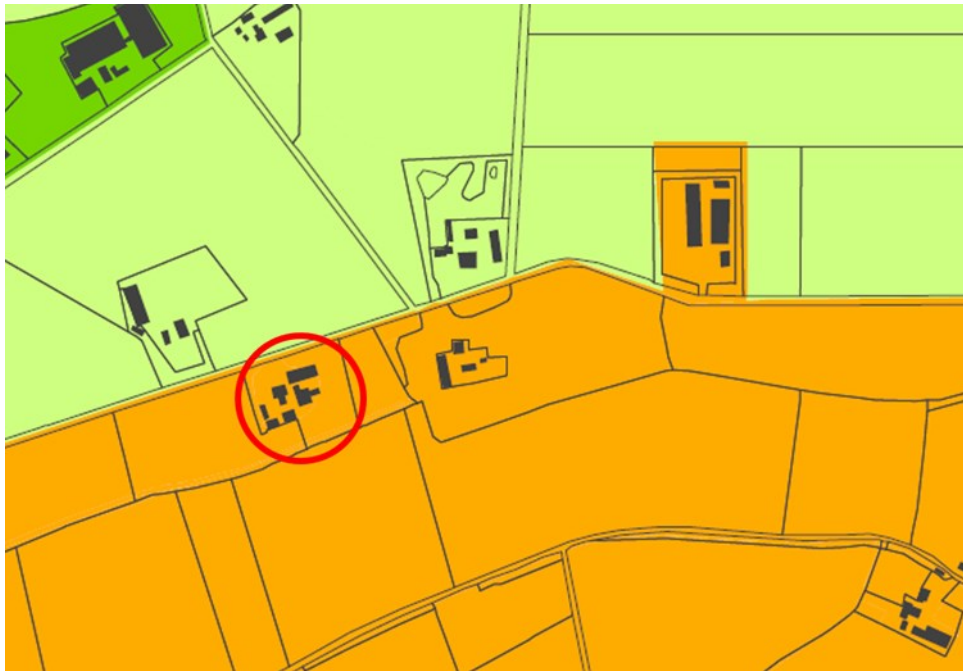
Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

Locatiespecifiek

Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

"Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding."



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

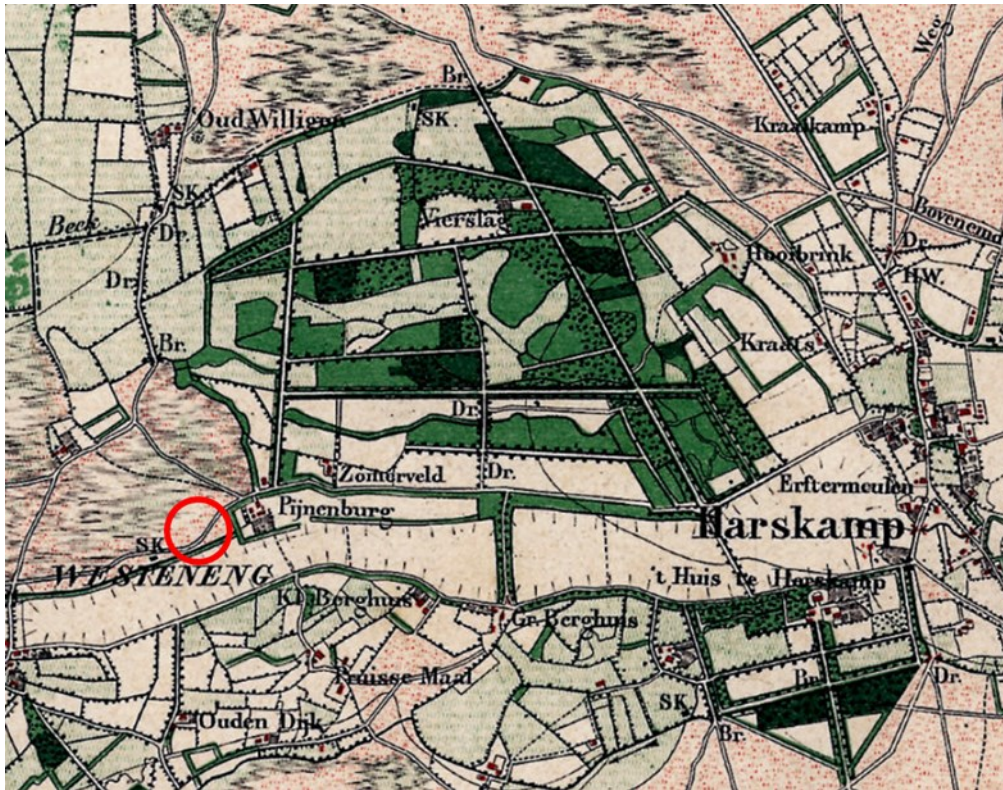
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is rood omcirkeld.

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De gronden binnen het plangebied lagen vanouds aan de rand van de Westeneng. Dit aaneengesloten complex bouwlanden werd vanaf de Late Middeleeuwen aangelegd op een langgerekte dekzandrug. Langs de randen van de eng liep een doorlopende houtwal, om de gewassen op de akkers te beschermen tegen loslopend wild. Ten oosten van de huidige planlocatie ligt een agrarisch erf, dat in het verleden bekend stond als de 'Pijnenburg'. Vermoedelijk houdt dit toponiem verband met het noordelijk gelegen naaldbos - 'Pijn' is afgeleid van het Latijnse woord Pinus, dat 'den' betekent - dat onderdeel uitmaakte van het landgoed Harskamp.



Topografische kaart 1872 (bron: www.topotijdreis.nl). Het agrarisch erf Pijnenburg lag aan de rand van de Westeneng, op de overgang naar onontgonnen natte heidegronden. Ten noorden van het erf lag een dennenbos met lanen. Deze gronden maakten destijds onderdeel uit van het landgoed Harskamp. De locatie van het plangebied is rood omcirkeld.

Het terrein binnen het plangebied bestond tot het einde van de 19de eeuw uit natte heidegronden, die in het eerste kwart van de 20ste eeuw werden ontgonnen en in gebruik genomen als weiland. Uit kadastrale kaarten blijkt dat het huidige erf (Pijnenburgweg 5) omstreeks 1927 werd gesticht. Ten zuidwesten van de locatie lag de Westengse Beek, die vermoedelijk ten behoeve van de afwatering van de jonge heideontginning is aangelegd langs de noordzijde van de Westeneng. In het derde kwart van de 20ste eeuw werd een aantal schuren op het erf bijgebouwd. De bestaande woning werd in 1977 uitgebreid en verbouwd.

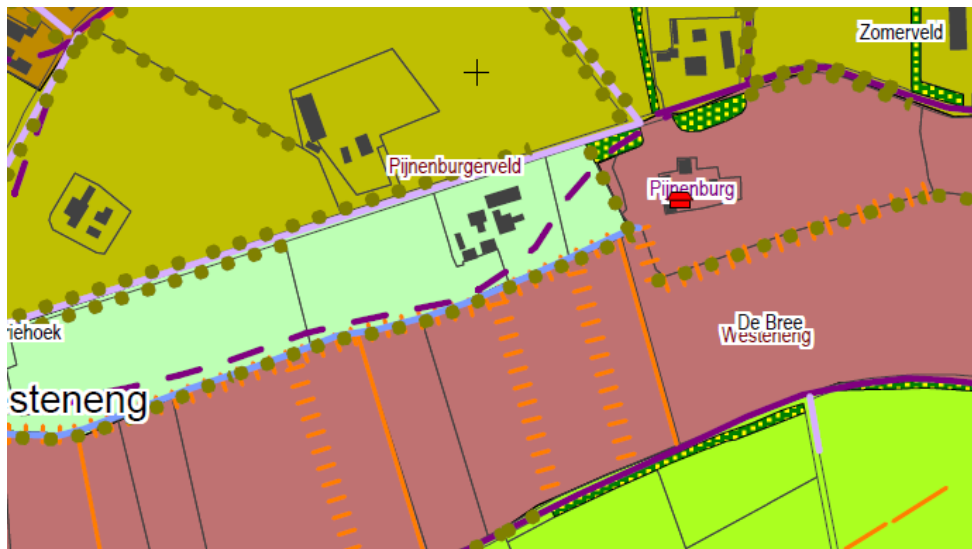


Fragment kadastrale hulpkaart, Otterlo, sectie F, archiefnummer 110, dienstjaar 1927 (bron: MijnKadaster). Op deze kaart is voor het eerst bebouwing binnen het huidige plangebied weergegeven. Ten oosten van deze locatie is het agrarisch erf Pijnenburg zichtbaar. De blauwe lijn ten zuidwesten van het perceel 951 is de Westengse Beek, die de noordrand van de Westeneng markeerde.

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Pijnenburgweg (historische weg aangelegd tussen 1832-1940, licht paarse lijn), de Westenengse Beek (blauwe lijn), historische groenstructuren langs de Pijnenburgweg en beek (groene bolletjeslijnen) en persistente perceelsgrenzen (oranje lijnen).



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' vormt het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. De bebouwing binnen het plangebied is niet beschermd als monument en staat niet op de lijst van (potentiële) karakteristieke panden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische weg, waterloop en perceelsgrenzen in de omgeving van het plangebied. Bij de landschappelijke inpassing is aandacht besteed aan de historische kenmerken van het gebied door - waar nodig en mogelijk - zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschapstype. Door toevoeging van bomen wordt de historische groenstructuur langs de Westenengse Beek versterkt, hetgeen vanuit cultuurhistorisch perspectief positief wordt beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de cultuurhistorische landschapswaarden van het gebied. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen. Ter bescherming van het cultuurlandschap wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9. Ecologie

Wet natuurbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet

natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheidt in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude 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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

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

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

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen

hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

Provinciaal beleid

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Gemeentelijk beleid

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

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Uit de quickscan ecologie uitgevoerd door Blom ecologie in december 2020 blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels, welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Een nader onderzoek naar soorten evenals een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) zijn niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied is gelegen op ongeveer 2000 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals vedroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Voor het project is een stikstofberekening uitgevoerd. Alle vergaarde gegevens zijn in de Aerius-Calculator ingevoerd. De berekeningen van het projecteffect zijn gemaakt met peiljaar 2021. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de gebiedsbescherming Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing aangezien er geen houtopstanden worden verwijderd die aan de eisen van dergelijke houtopstanden voldoen.

GNN en GO

Het plangebied is gelegen op 2 kilometer afstand van een onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Het Natuurnetwerk betreft in Gelderland een louter planologische bescherming van de aangewezen gebieden zelf. Aangezien het planvoornemen niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het aangrenzende onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het GNN of GO niet aan de orde.

Programma Biodiversiteit

De gemeente Ede hecht veel waarde aan het bevorderen van biodiversiteit. In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan wat als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.10. Water

Algemeen

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 & Veluwe. 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.

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 reden:

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

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. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Situatie plangebied

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

Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Rondom het perceel ligt een B-watergang en een aantal C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur B- (blauw) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren.

Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. De verharding in het kader van dit plan blijft gelijk. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.11. Groen en bomen

Algemeen

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Beleid en regelgeving bomen & groen

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Groen

In het groenbeleid is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zone in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Locatiespecifiek

Het plangebied ligt niet binnen de gemeentelijke groenstructuur en heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop.

Binnen (de invloedssfeer van) het nieuw bestemmingsvlak zijn geen waardevolle bomen aanwezig.

Conclusie

Vanuit groen en bomen bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Het voorliggende verzoek is niet een bouwplan dat in kader van 6.12 Wet ruimtelijke ordening gecombineerd met 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening gezien moet worden als een bouwplan waarvoor een exploitatieplan opgesteld dient te worden. De gemeente mag dus op basis van de legesverordening de kosten voor het in procedure brengen van deze aanvraag in rekening brengen

De gemeente Ede kiest er voor in deze situatie te werken met een anterieure overeenkomst zodat de werkelijke uren, welke noodzakelijk zijn voor het voeren van deze procedure in rekening worden gebracht.

5.2. Planschade

In de anterieure overeenkomst zijn met de initiatiefnemer ook afspraken gemaakt over de afhandeling van eventuele planschadeclaims. De eventuele kosten welke voortkomen uit een planschadeclaim komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3. Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

Het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede, 2012' kent in artikel 15.8.2 een wijzigingsbevoegdheid waarmee de vorm van het woonvlak kan worden veranderd. Dit wijzigingsplan voorziet daarin. De bestemming Wonen en Agrarisch zijn daarom overgenomen. Voor de leesbaarheid zijn ook alle andere algemene regels in dit wijzigingsplan opgenomen. Op deze manier hoeft voor de toetsing aan dit bestemmingsplan het moederplan niet geraadpleegd worden.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Voor de bestemming Agrarisch is de bestemming Agrarisch zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" overgenomen. Onder de bestemmingsomschrijvingen zijn echter niet alle aanduidingen ('specifieke vorm van agrarisch') opgenomen. Op basis van deze bestemming mag de gronde daardoor gebruikt worden voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Voor de bestemming Wonen is volledig aangesloten bij de bestemming 'Wonen' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Dit is de bestemming die al gold op dit perceel. Gezien het feit dat enkel de vorm van het woonvlak (de bestemming) wijzigt, is het verder niet nodig de regels inhoudelijk te wijzigen.

Waarde – Archeologie

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming "Waarde – Archeologie 2". Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden zijn verwoord in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend. In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduiding:

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied dat gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

6.4. Overgangs- en slotbepalingen**Overgangsbepalingen**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:

Wijzigingsplan "Harskamp, Pijnenburgweg 5".

7. Inspraak en vooroverleg

7.1. Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er enkel een provinciaal belang bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage gedurende zes weken van DATUM tot DATUM voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

8. Handhaving

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

8.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

1. handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
2. bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. 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.

8.2. Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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.

9. Bijlagen

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek 201052/wj/01 d.d. 16 februari 2021
2. Quicksan Wnb d.d. 2 december 2020
3. Stikstofonderzoek toelichting 19-082 d.d. 17 september 2021
4. Stikstofonderzoek berekening 19-082 d.d. 27 juli 2021

Bijlagen bij planregels:

1. Overzicht te slopen bebouwing d.d. 19 mei 2022
2. Landschappelijk inrichtingsplan 19-082 d.d. 3 december 2021