

Meikade 4, 4a, 4b & 4c Ede

definitief verzoek + aanvullingen

22-juni-2026

roffaa

Inhoud

Toelichting opgave

Opgave - Functiewijziging

Opgave - Nieuwbouw + verplaatsen PV panelen

Toelichting opgave

Meikade 4, 4a, 4b & 4c Ede

Locatie - Onderdeel van de opgave zijn de vier percelen in Ede met kadastrale aanduiding EDE01-G-3563 (Meikade 4b & 4c), EDE01-G-2850 (Meikade 4a), EDE01-G-3212 (Meikade 4) en EDE01-G-2851. Op het perceel aan de Meikade 4b & 4c staan verschillende stallen met PV-panelen op het dak. Het perceel met kadastrale aanduiding EDE01-G-2851 is op dit moment onbebouwd. Op het perceel aan de Meikade 4 bevindt zich een bedrijfswoning. Op het perceel aan de Meikade 4a bevindt een plattelandswoning.

Toelichting opgave nieuwbouw - Er is gebruik gemaakt van de landelijke beëindigingsregeling. De stallen op het perceel aan de Meikade 4b & 4c t.b.v. intensieve veehouderij worden ontruimd en gesloopt. Met dit initiatief wordt de milieulast op het gebied aanzienlijk verlaagd, en verdwijnt de geurcirkel.

De te slopen stallen worden aangeduid met H, I, J en M. Twee andere bedrijfshallen zullen, met een uitgestelde sloopplicht, blijven staan. De overige bebouwing op het perceel is in slechte staat en zal worden gesloopt. Het voorstel is om een nieuwe bedrijfshal toe te voegen met een bruto vloeroppervlak van 1.000 m².

Participatie - Als gevolg van het participatietraject is het perceel van Meikade 4a onderdeel van de opgave geworden, zodat deze woning een bedrijfswoning kan worden.

Toelichting opgave PV-panelen - Het contract voor de PV-panelen op het dak van de te slopen stallen heeft een resterende looptijd van 12 jaar. De PV-panelen op het dak van de stallen I, J en M zullen daarom worden verplaatst naar het maaiveld op het perceel met kadastrale aanduiding EDE01-G-2851.



Situatie vanaf de Meikade, het woonhuis op Meikade 4A, het woonhuis op Meikade 4 en de twee te behouden stallen op Meikade 4B en 4C.



Op de voorgrond links en recht staan de twee bedrijfshallen welke behouden blijven, daarachter bevinden zich de te slopen stallen.



Te slopen stallen I en M



Te slopen stallen J en M met PV-panelen op het dak

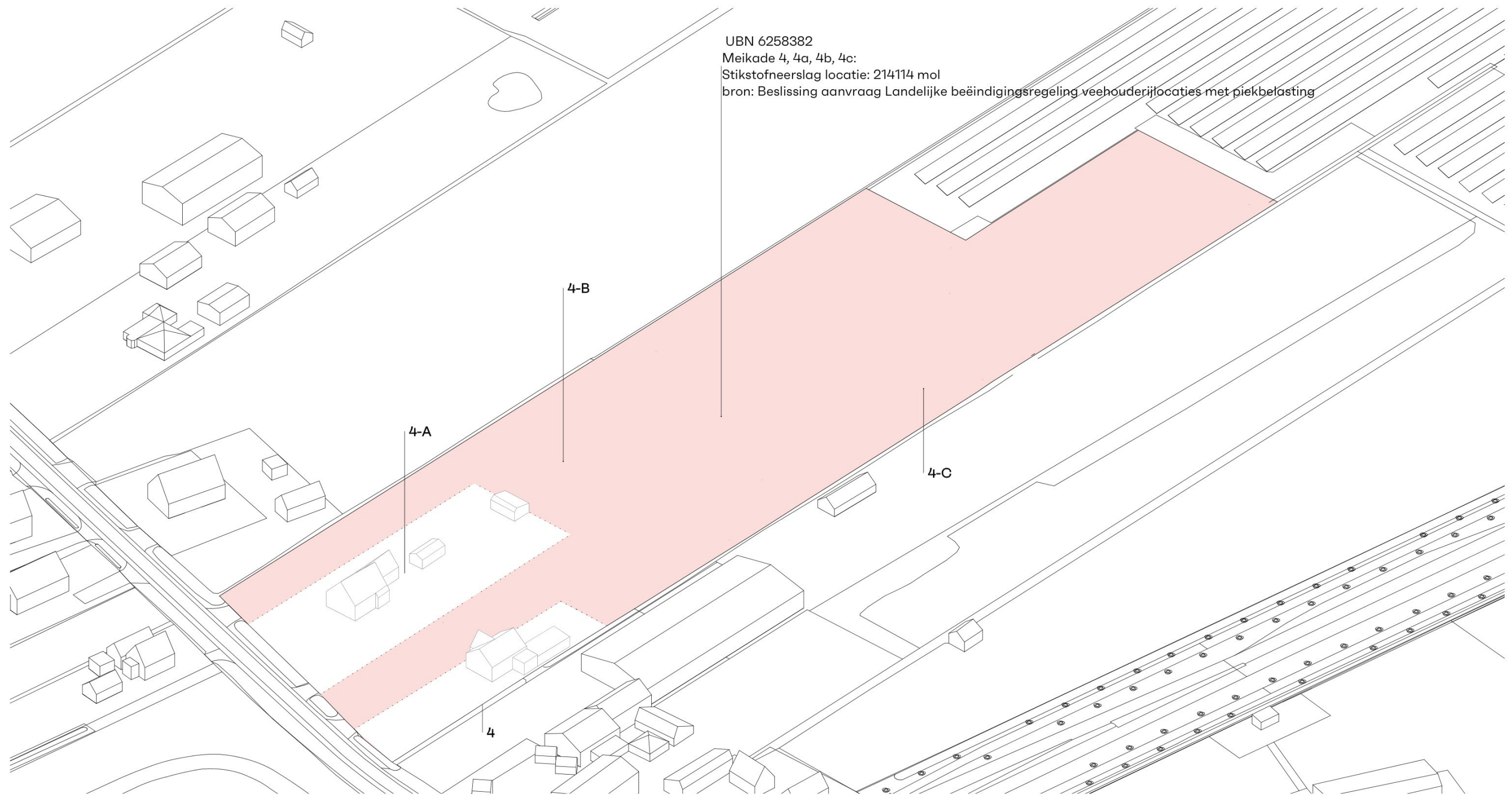
Toelichting opgave

Kadastrale gegevens



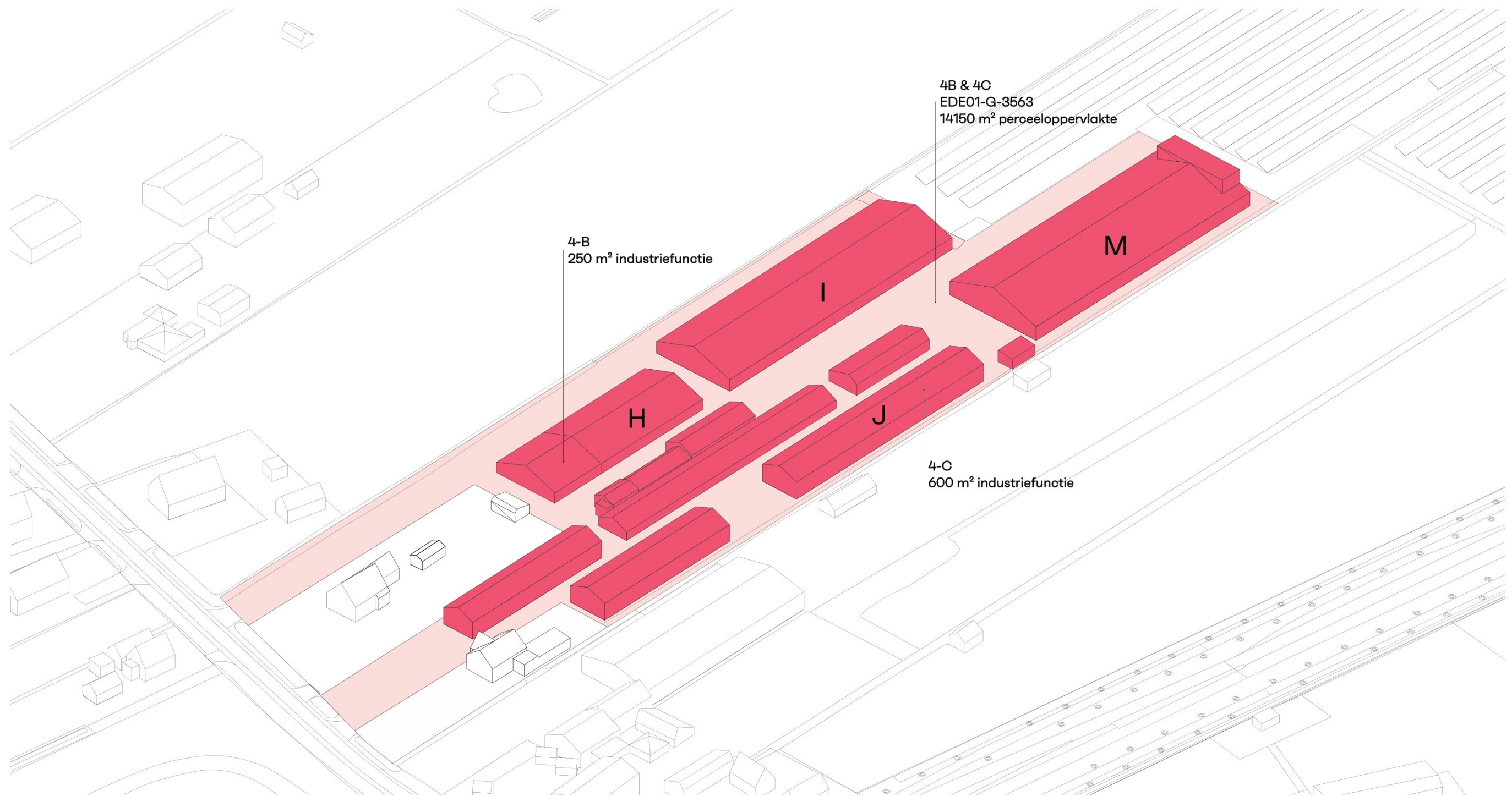
Toelichting opgave

Landelijke beëindigingsregeling



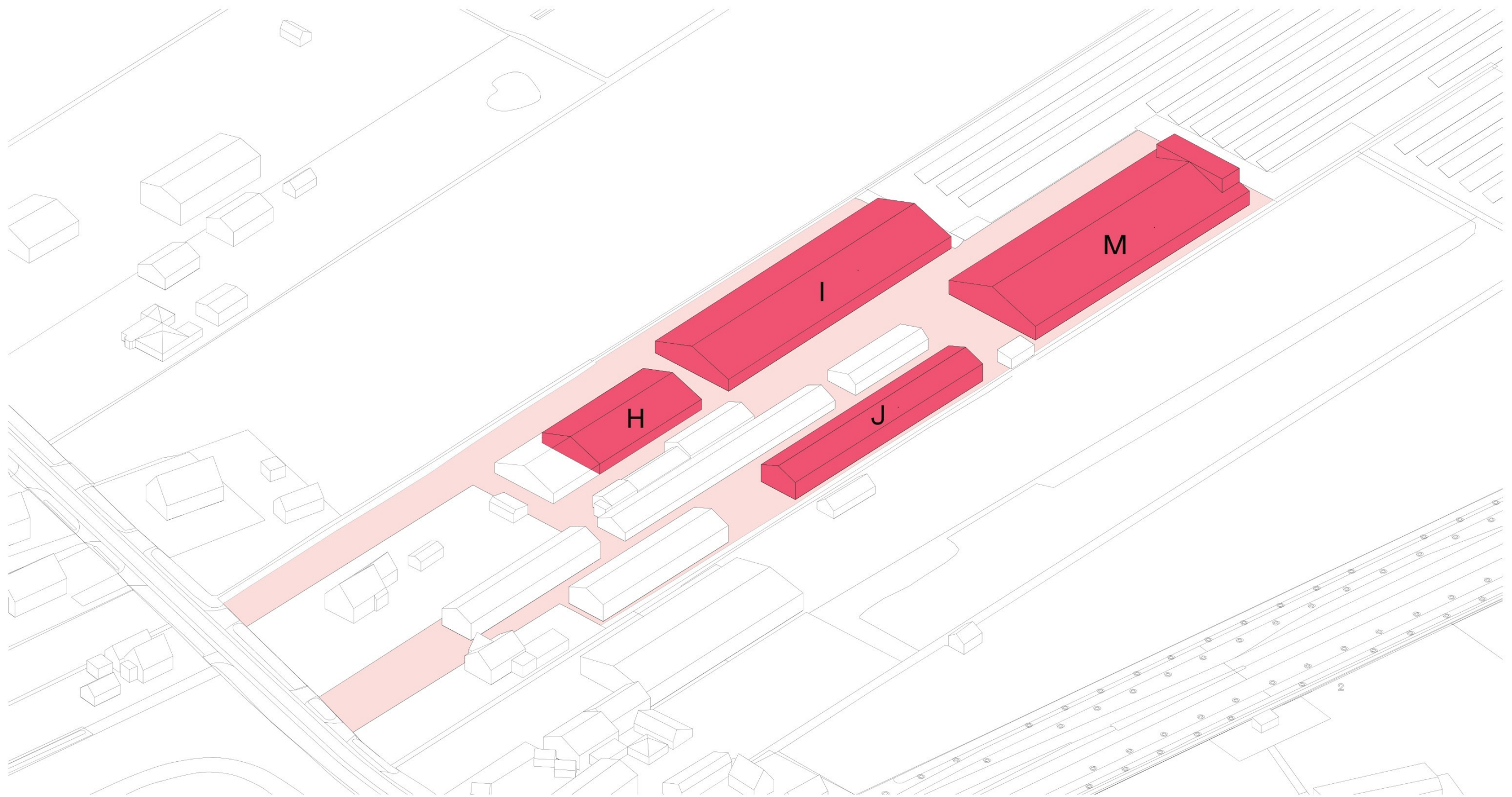
Toelichting opgave

Isometrie huidige situatie



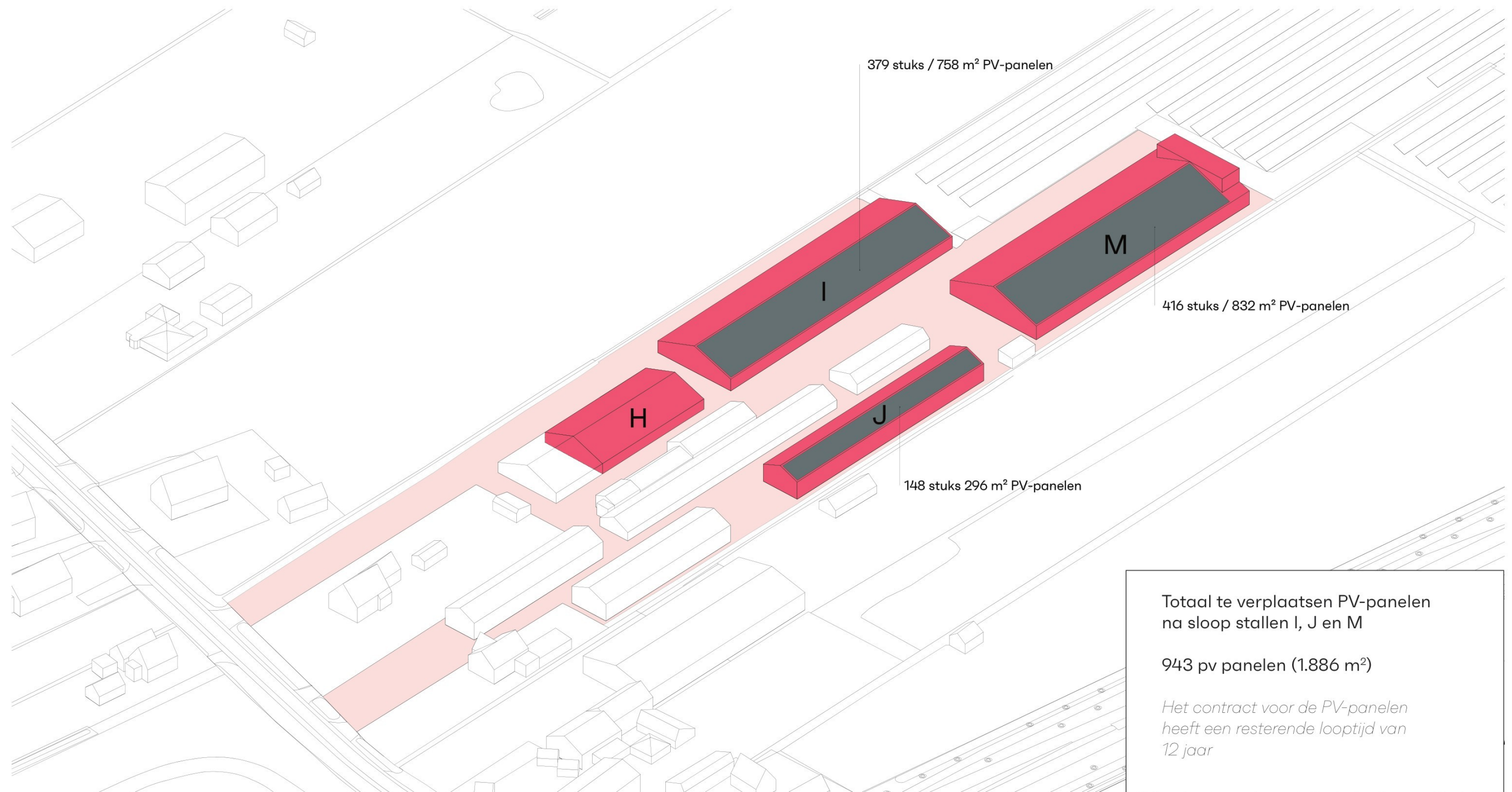
Toelichting opgave

Isometrie stallen met sloopplicht



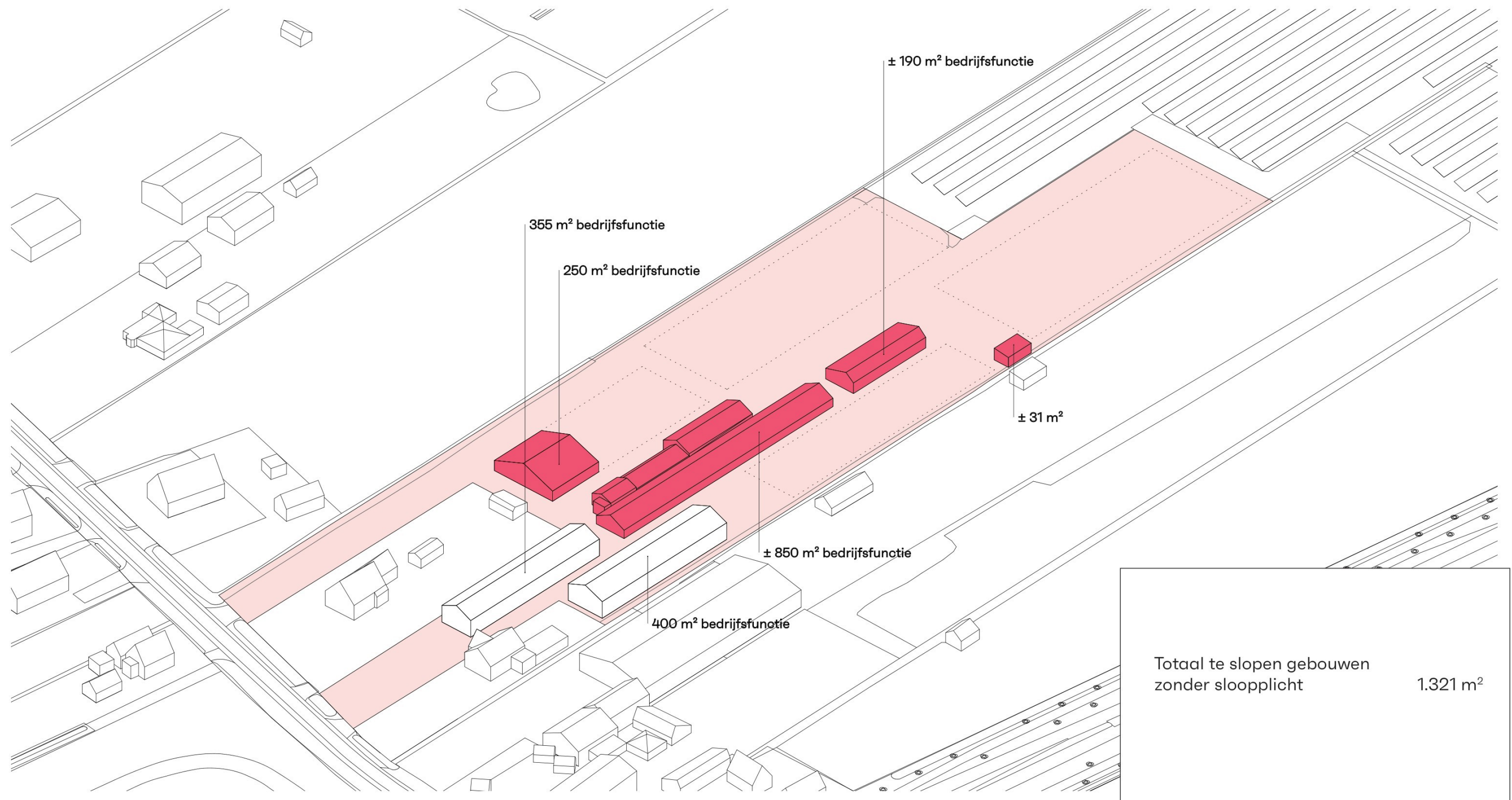
Toelichting opgave

Isometrie te verplaatsen PV-panelen



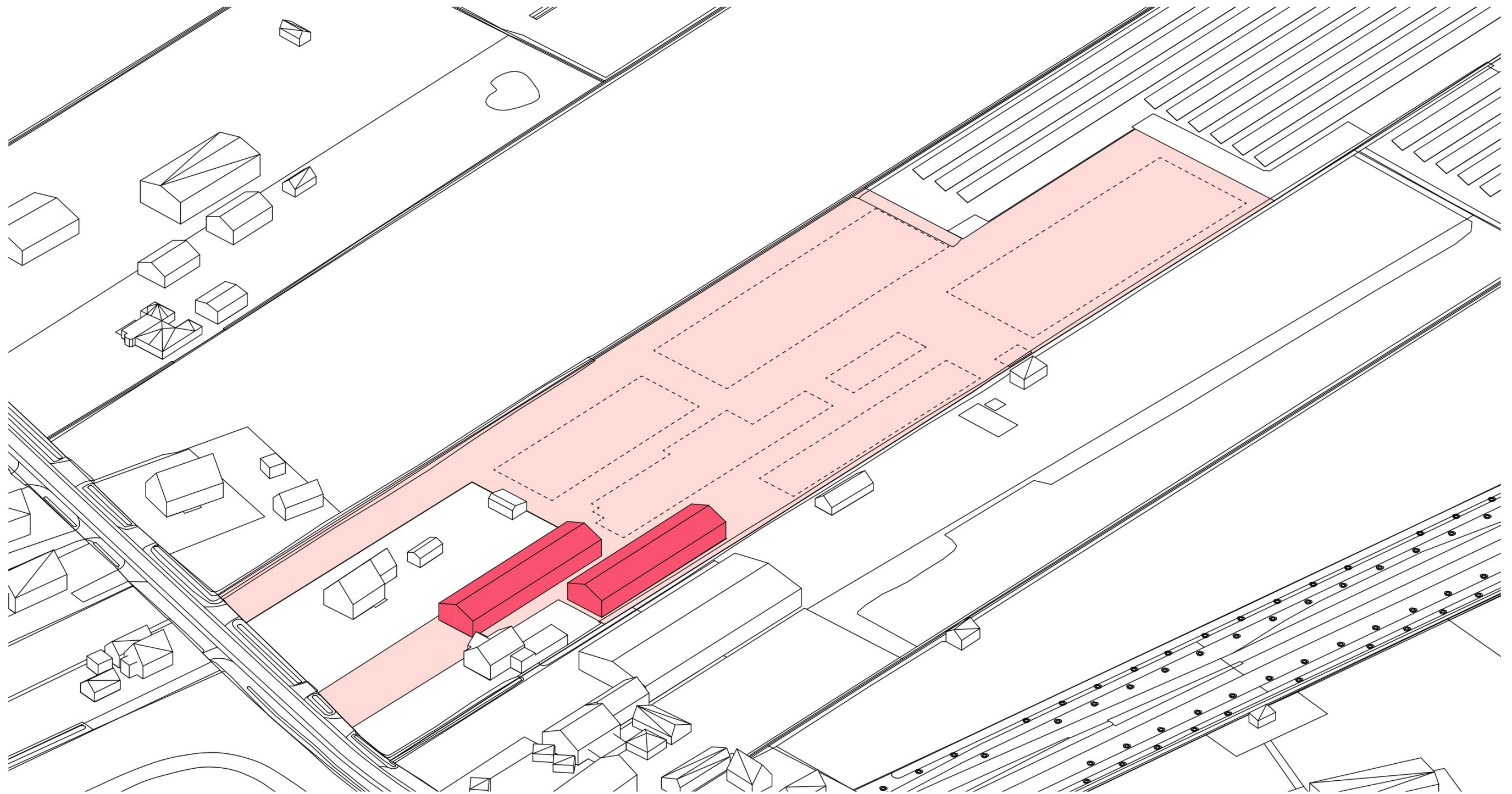
Toelichting opgave

Isometrie te slopen gebouwen zonder sloopplicht



Toelichting opgave

Isometrie te behouden bedrijfshallen met uitgestelde sloopplicht





Opgave

functiewijziging & nieuwbouw

Opgave functiewijziging

Huidige situatie met agrarische bestemming

Op de percelen Meikade 4, Meikade 4a en Meikade 4b & 4c rust momenteel een agrarische bestemming, waarbij maximaal 2 wooneenheden mogelijk zijn. De woning aan de Meikade 4a wordt hierbij aangemerkt als plattelandswoning. De woning aan de Meikade 4 is een bedrijfswoning. Gezien de landelijke beëindigingsregeling zal de agrarische bestemming niet meer worden uitgevoerd.

De gewenste bestemming van de percelen aan de Meikade 4 (EDE-G-3212), Meikade 4a (EDE01-G-2850) en Meikade 4b en 4c (EDE01-G-3563) is een bedrijfsbestemming, t.b.v. bouwbedrijf en half-verhard buitenterrein voor opslag, met twee bedrijfswoningen. De woning aan de Meikade 4 blijft een bedrijfswoning. De woning op het perceel aan de Meikade 4a wordt een tweede bedrijfswoning.

specifieke vorm van agrarisch -
plattelandswoning

bestemming - agrarisch

maximum aantal wooneenheden: 2

specifieke vorm van agrarisch -
agrarisch bedrijf groot;
intensieve veehouderij



Bron: Omgevingsloket Regels op de Kaart - Partiele herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1e ronde, bestemmingsplan Gemeente Ede, vastgesteld op 28-09-2017

Opgave functiewijziging

Voorstel bestemmingsplanwijziging



Opgave functiewijziging

Bepalen positie bedrijfshal

Voor het bepalen van de gewenste afstand van de nieuwe bedrijfshal tot gevoelige functies, wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (2024). Dit document biedt richtlijnen voor de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet. Hierbij is de specifieke bedrijfsactiviteit en het type gebied waarin het gebouw zich bevindt bepalend voor de benodigde milieuruimte en daarmee bepalend voor de positionering van de bedrijfshal op het perceel.

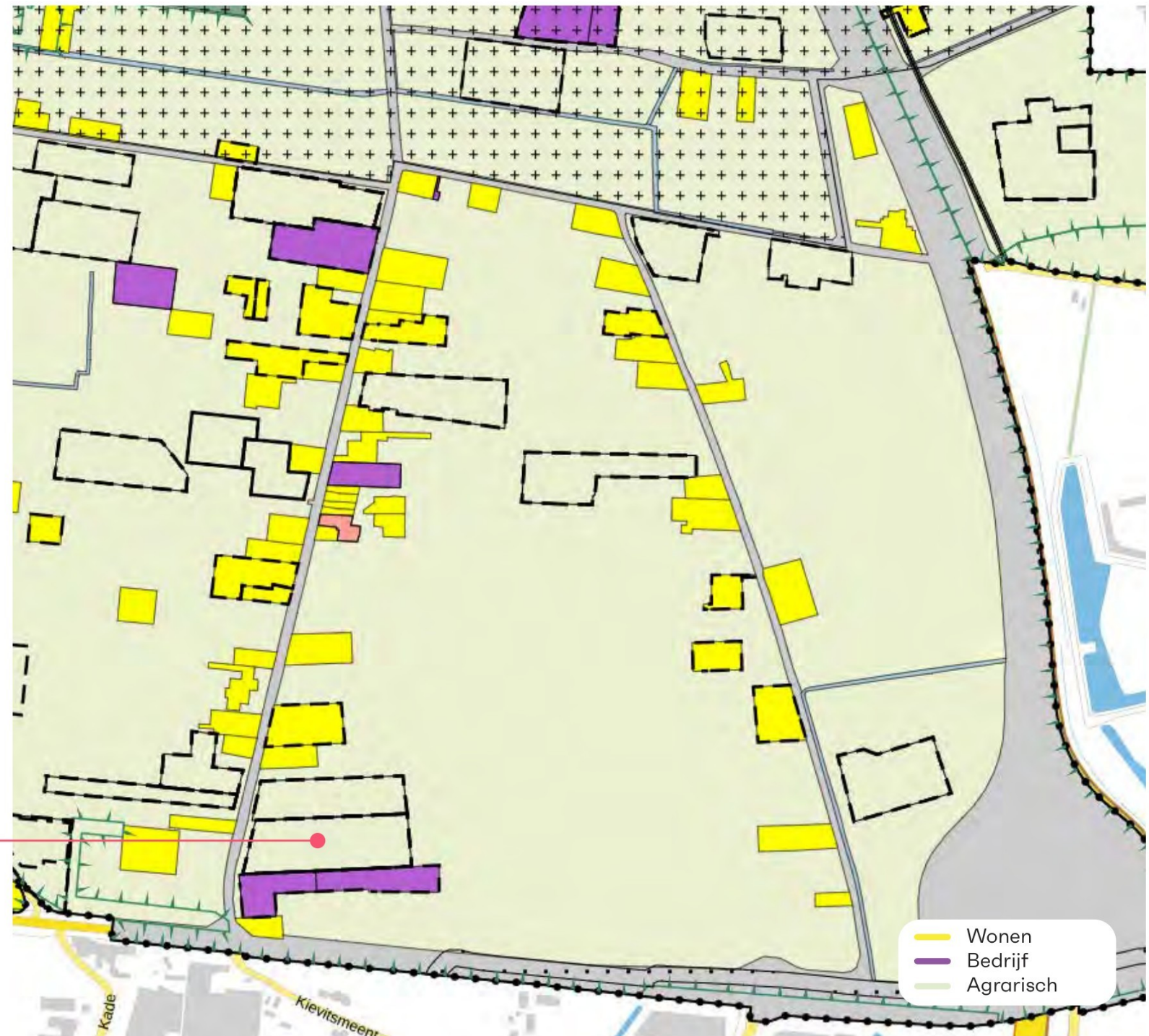
Bepaling type gebied

De omliggende percelen van het plangebied hebben een gemengd karakter van wonen, agrarische activiteiten en kleinschalige bedrijvigheid. Gezien de gemixte functies rondom het plangebied kan het plangebied aangemerkt worden als gemengd gebied met wonen. Op basis van deze gebiedsindeling kunnen de richtafstanden uit de milieuzonering met één stap worden verlaagd.

Bepaling type activiteit

Voor de bedrijfsbestemming-bouwbedrijf zal invulling worden geven aan bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2 (een houtzagerij en metaalbewerkingsbedrijf). Naast de activiteiten in de bedrijfshal zal het half-verharde buitenterrein gebruikt worden voor buitenopslag. Om voldoende flexibiliteit te houden m.b.t. de invulling van de type bedrijfsactiviteiten wordt de bedrijfshal op meer dan 100 meter afstand van gevoelige functies geplaatst. Waardoor activiteiten die binnen de milieucategorie van 3.2 vallen, toegestaan zijn.

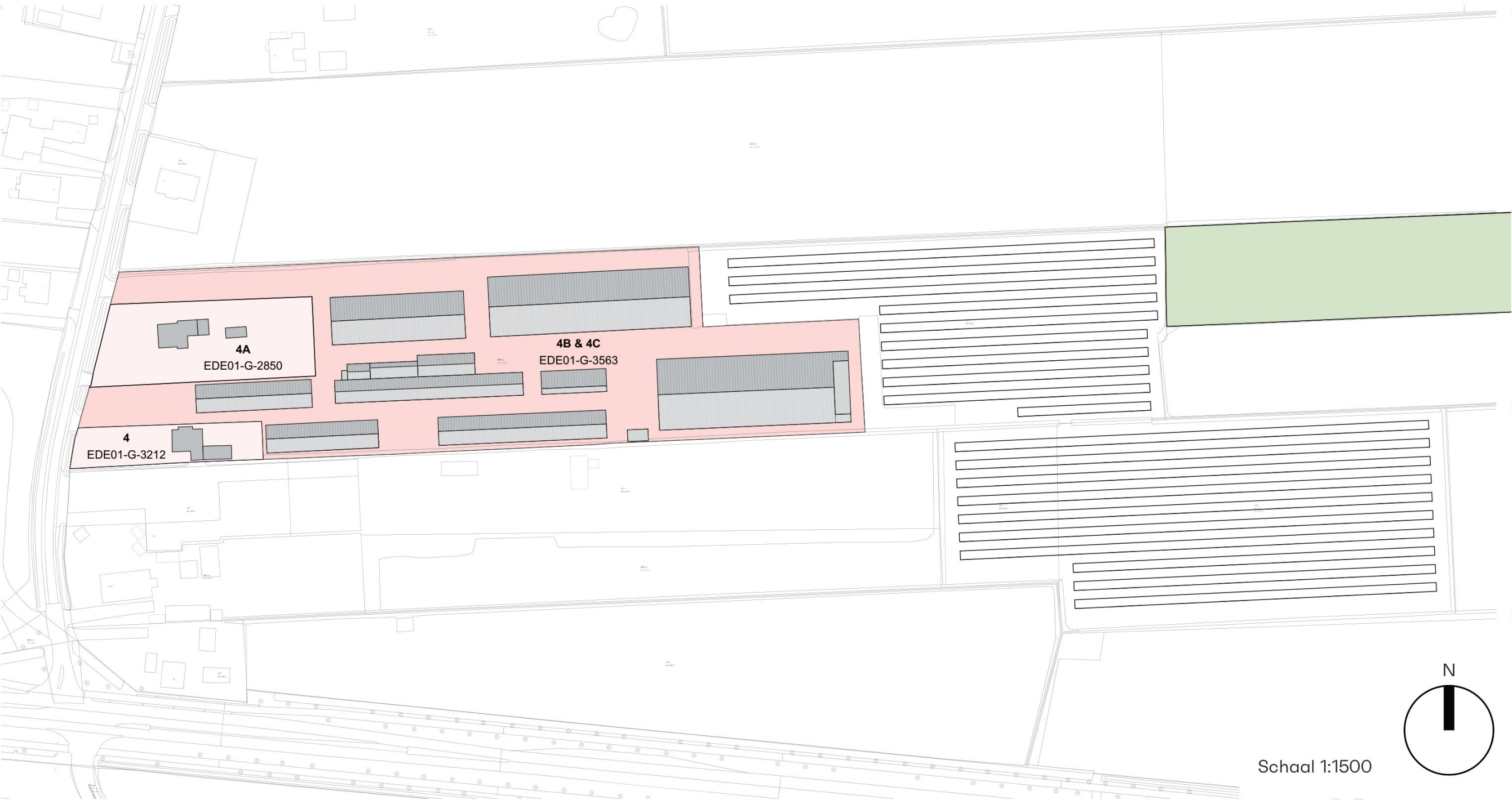
locatie plangebied



Bron: Omgevingsloket Regels op de Kaart

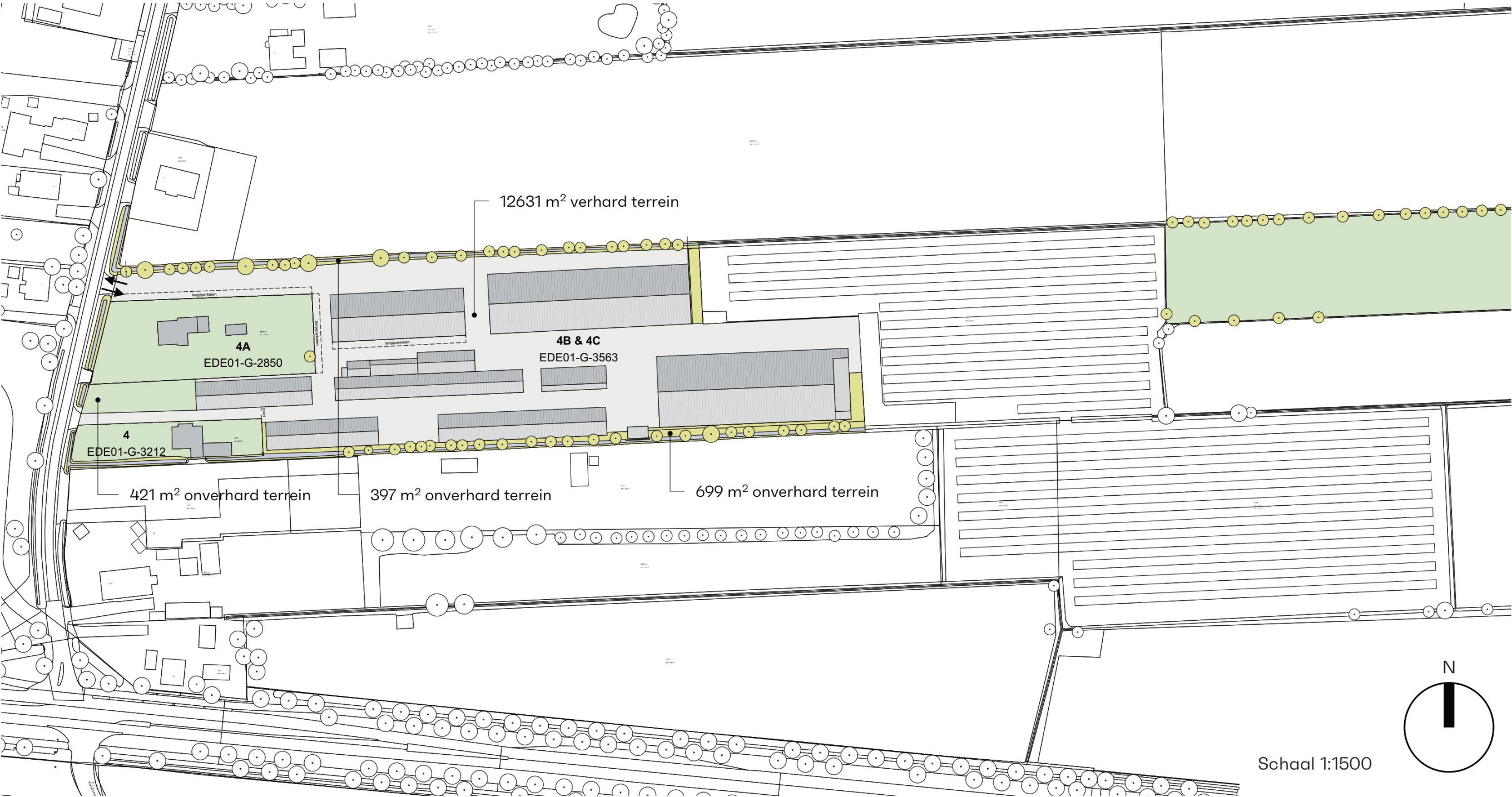
Opgave nieuwbouw

Bestaande situatie



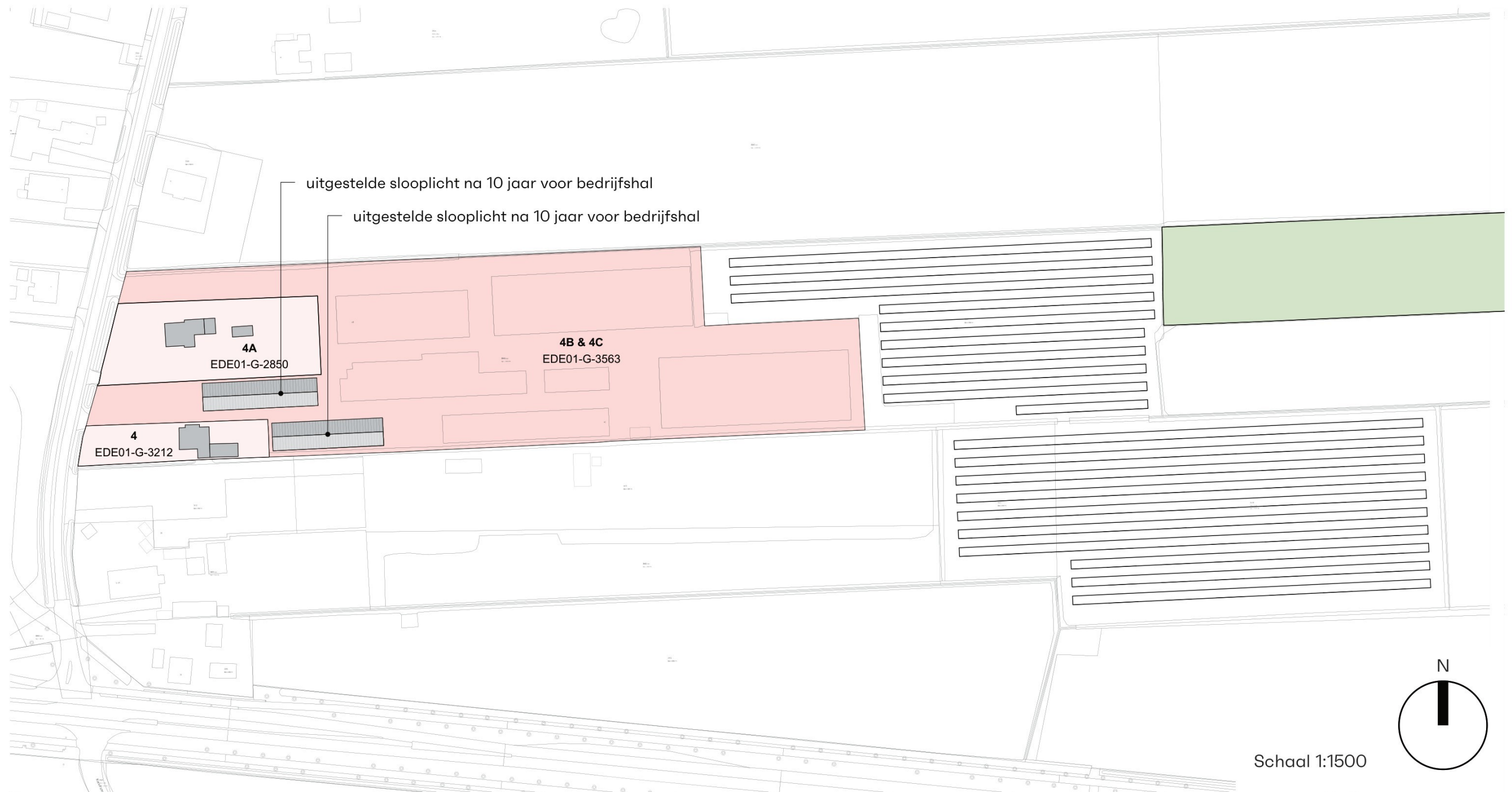
Opgave nieuwbouw

Bestaande situatie



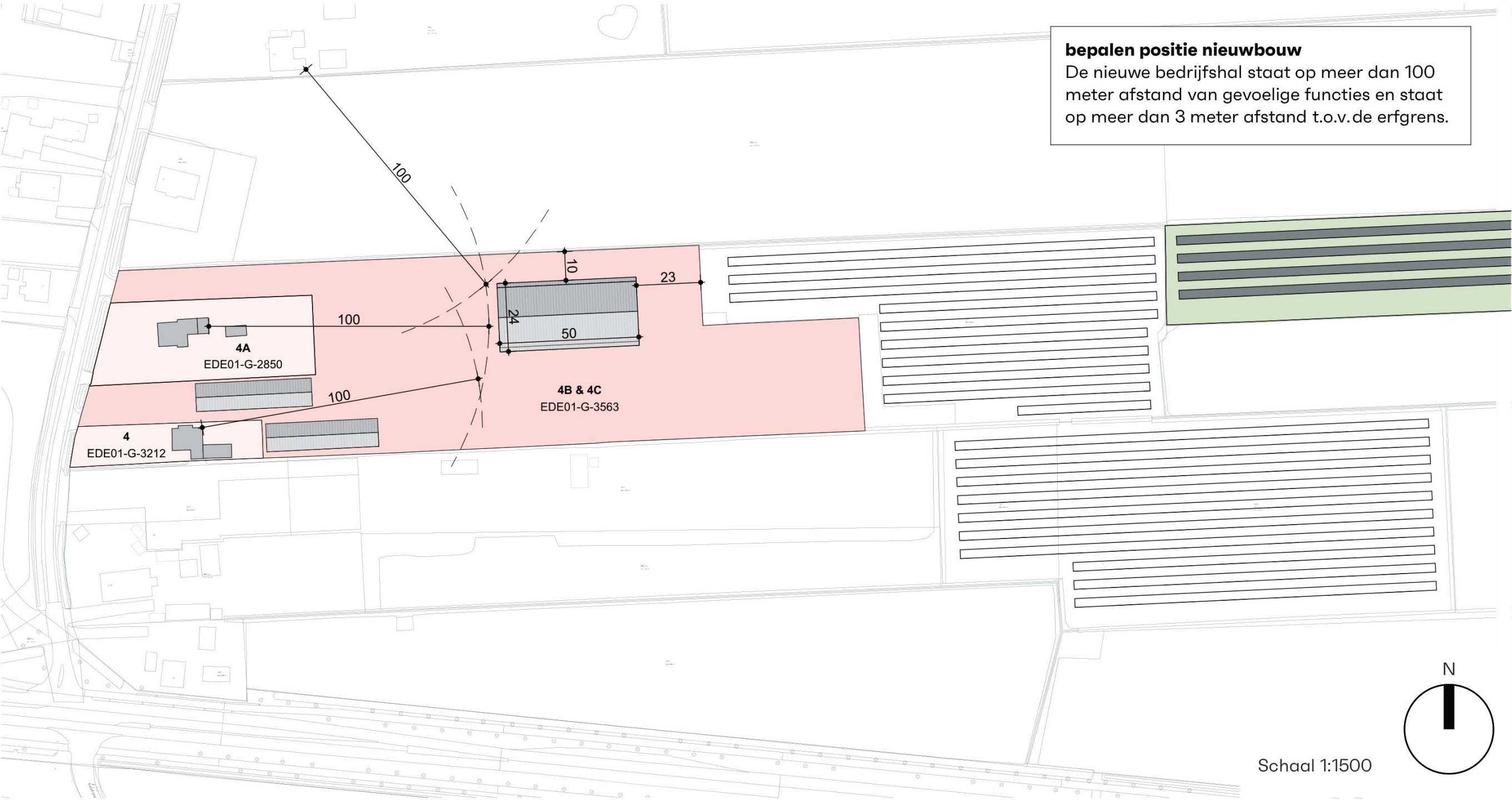
Opgave nieuwbouw

Situatie na sloop - uitgestelde sloopplicht twee bedrijfshallen



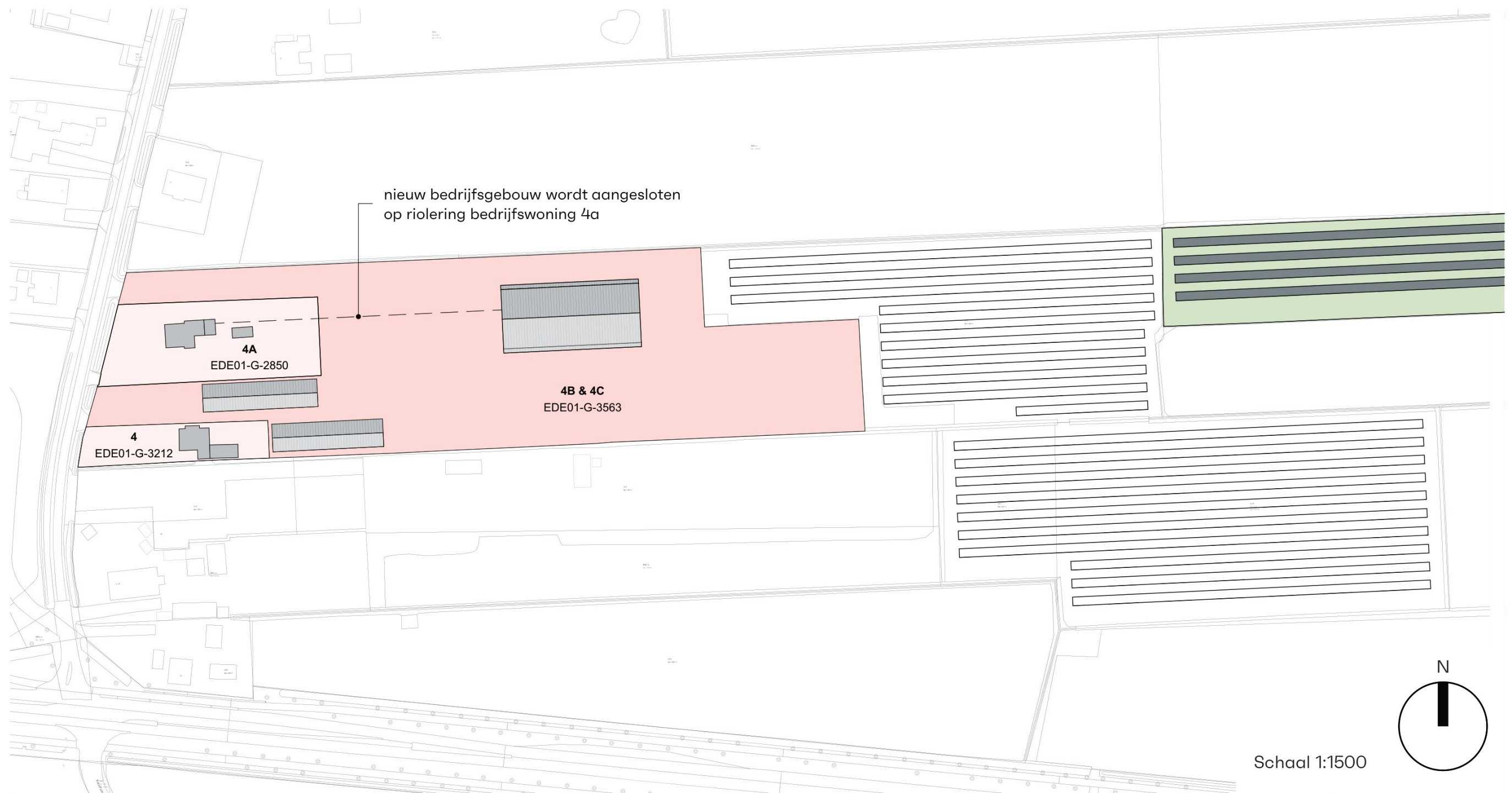
Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - positie nieuwbouw



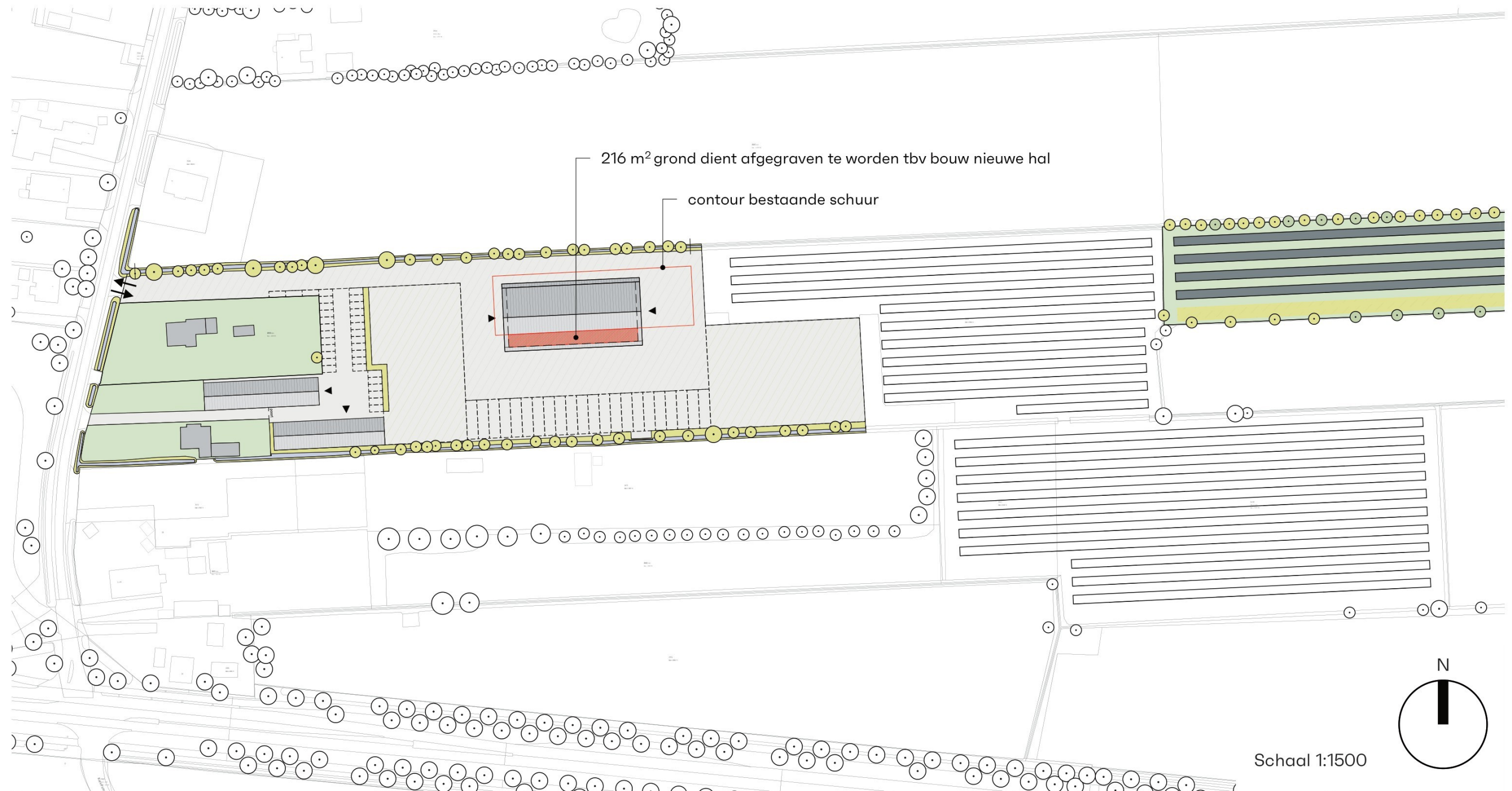
Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - aansluiting op riolering



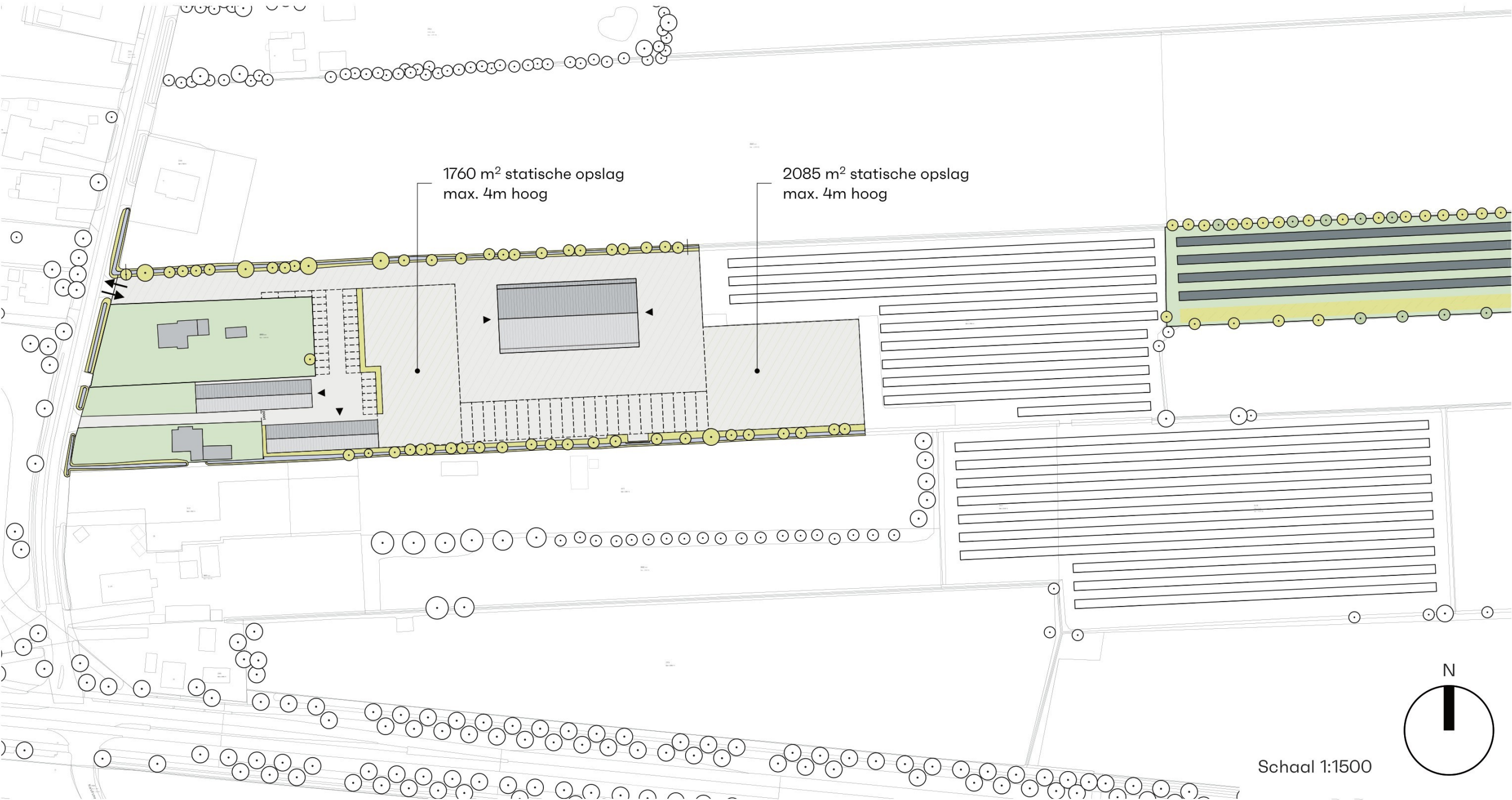
Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - af te graven grond



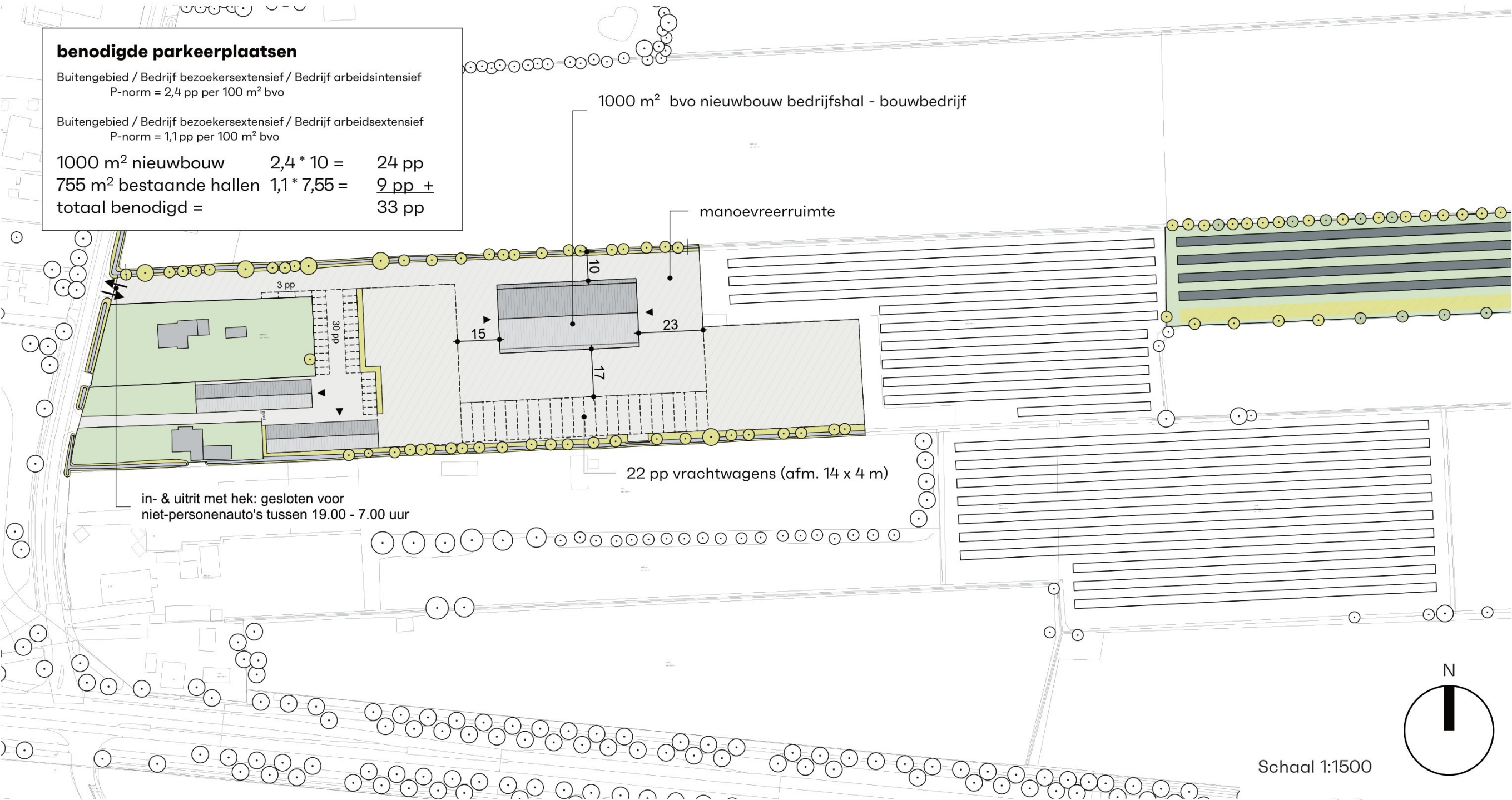
Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - ruimte voor opslag



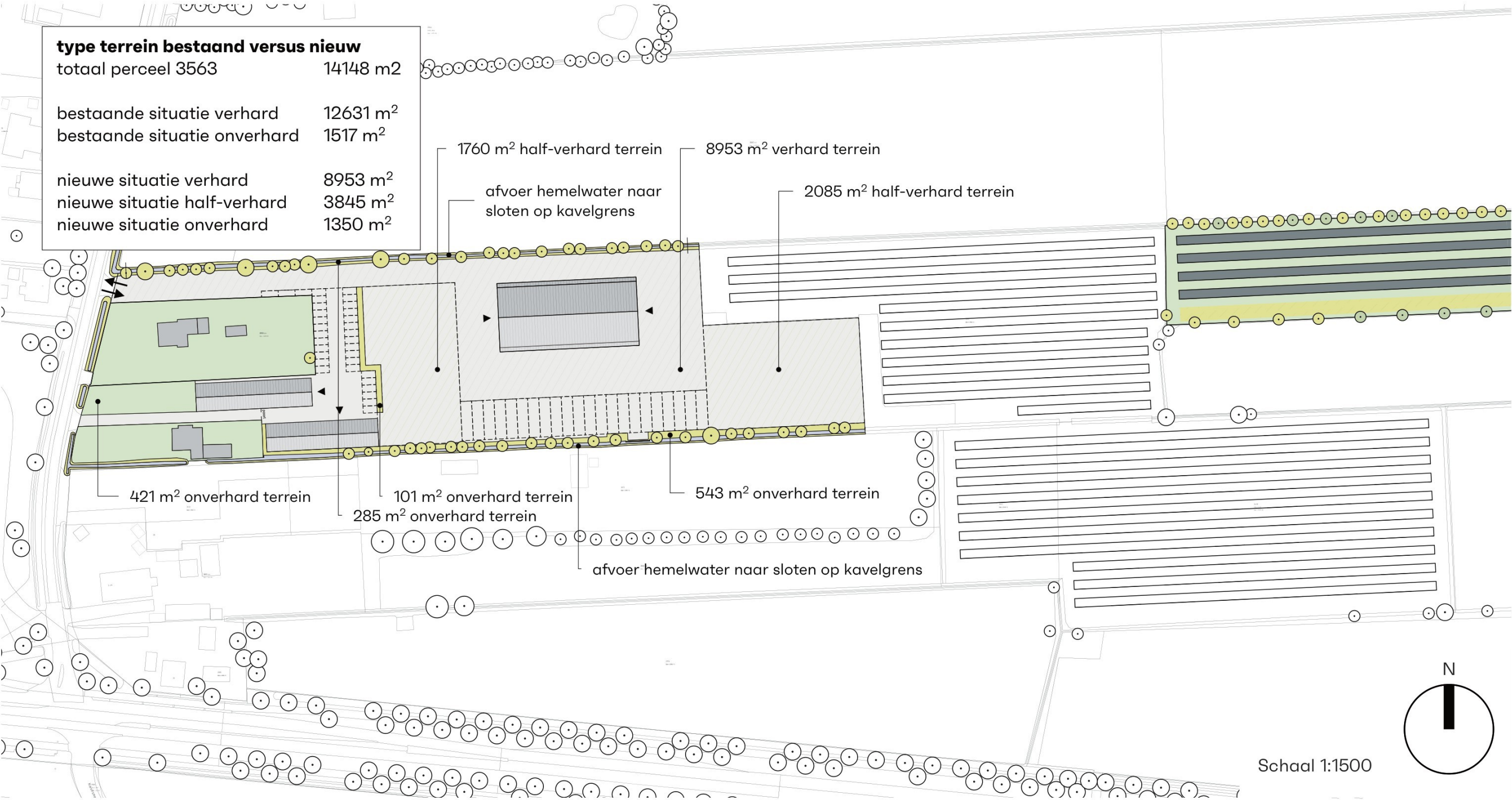
Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - aantal parkeerplaatsen



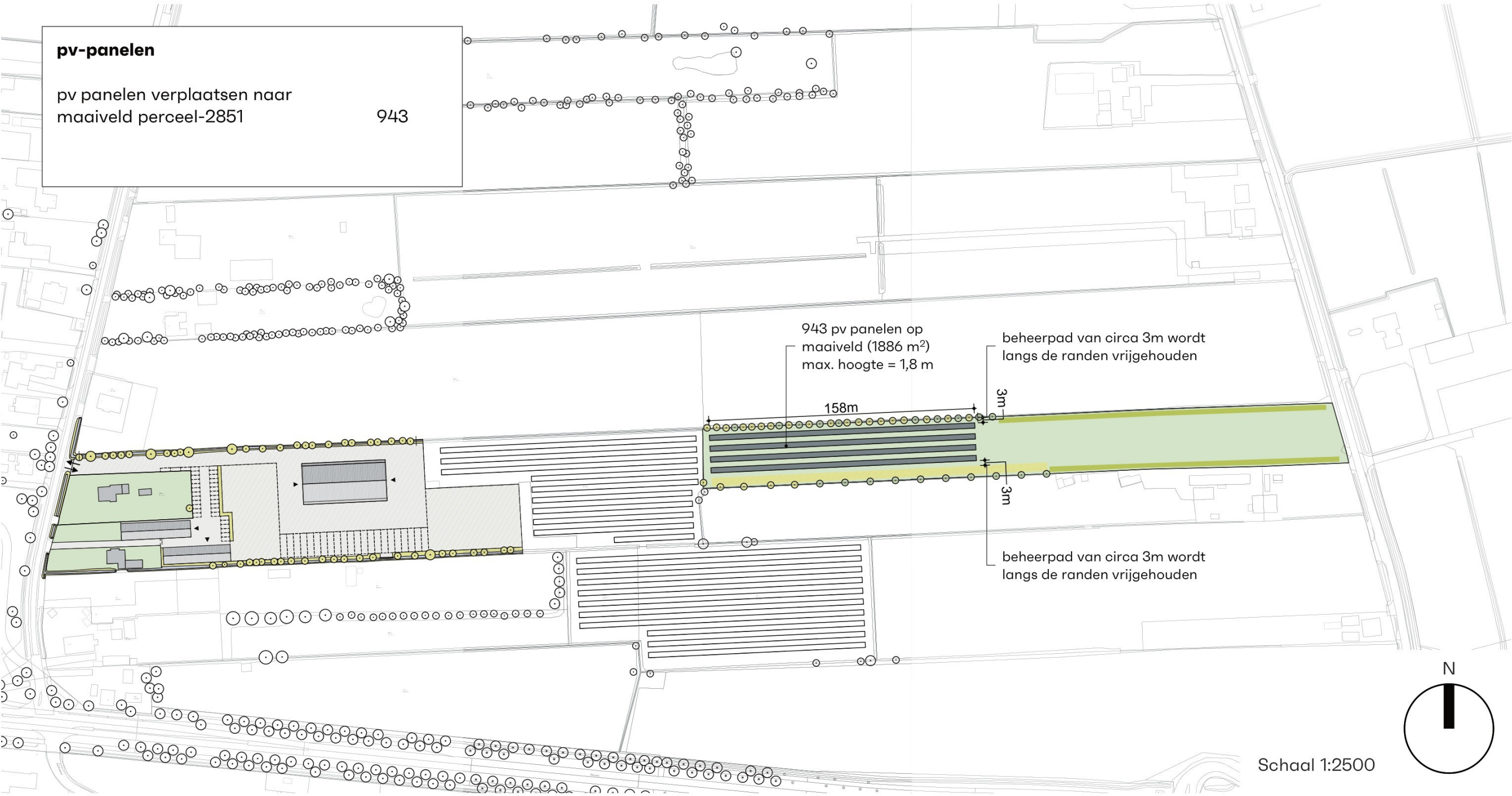
Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - verhard terrein



Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - aantal pv-panelen



Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - ecologie 1

De landschappelijke inpassing is alleen van toepassing voor het nieuwe zonnenveld op het perceel G-2851. Eventuele overige plannen op het perceel Meikade 4 vallen buiten de reikwijdte van deze aanvraag.

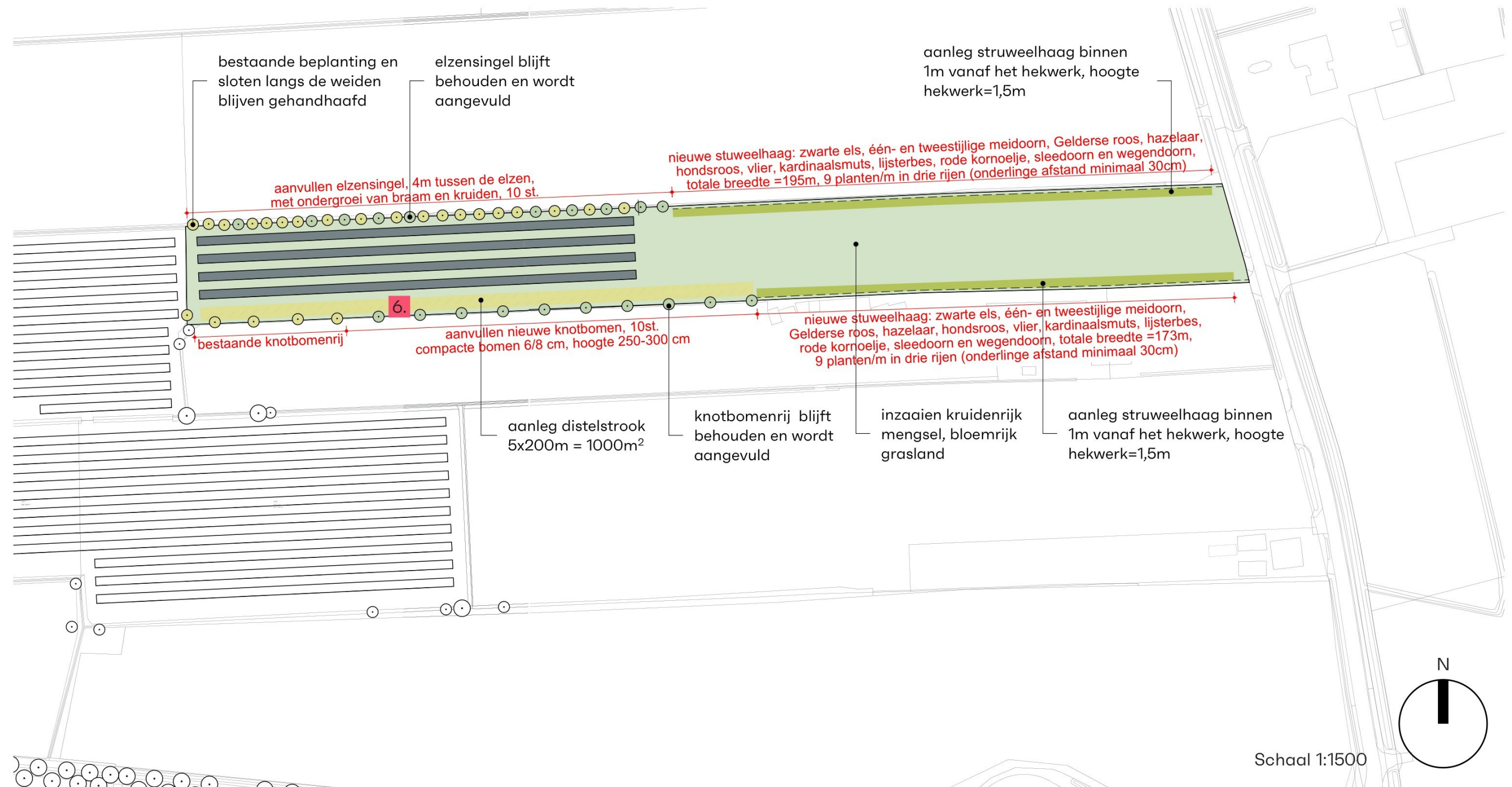
vervolg, zie pg. 26 >



Opgave nieuwbouw

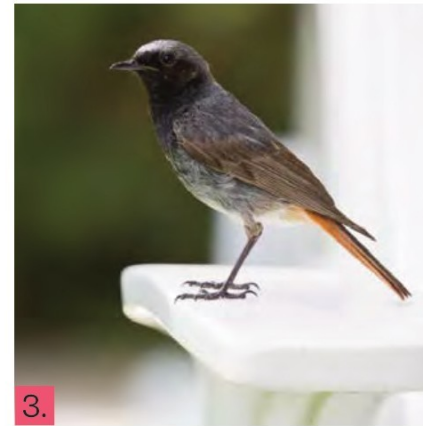
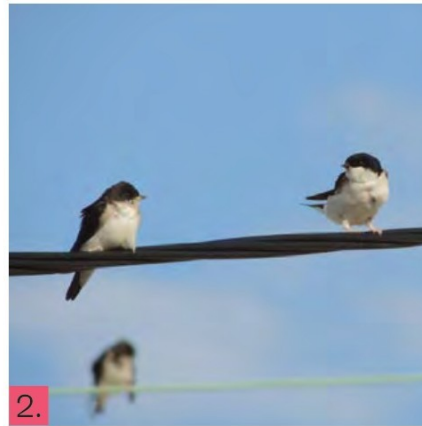
Situatie nieuwbouw - ecologie 2

De landschappelijke inpassing is alleen van toepassing voor het nieuwe zonneveld op het perceel G-2851. Eventuele overige plannen op het perceel Meikade 4 vallen buiten de reikwijdte van deze aanvraag.



Opgave nieuwbouw

Situatie nieuwbouw - ecologie



Bron: 1



ries.nl)



kunstnest boerenwaluw

- aantal: 5
- bevestiging onder overstek gebouw
- op min. 2 meter hoogte

kunstnest huiswaluw

- aantal: 5
- bevestiging onderzijde overstek gebouw
- op min. 3 meter hoogte

nestkast zwarte roodstaart

- aantal: 2
- bevestiging aan gebouw
- op min. 5 meter hoogte

insectenhotel

- aantal: 1
- plaatsing op een zonnige, beschutte plek
- ten gunste van wilde bijen

mezenkasten

- aantal: 2
- bevestiging aan boom
- op min. 3 meter hoogte

aanleg ruigte/distelstrook

- min. 100 meter lang en 5 meter breed
- bij bermen, akkerranden, overhoekjes

Opgave nieuwbouw

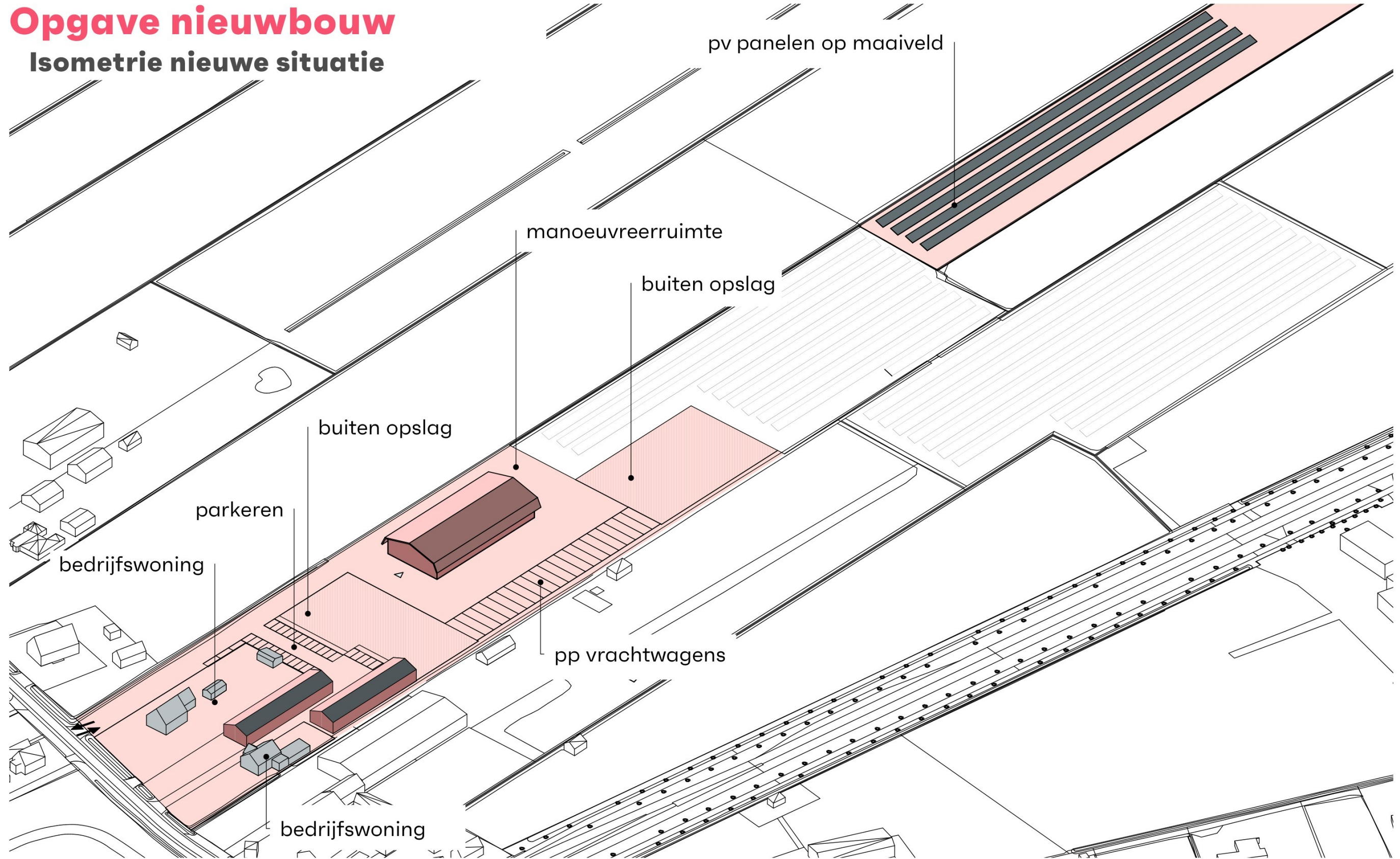
Situatie nieuwbouw - ecologie

Het plangebied bevindt zich op de biomorfologische kaart in het gebied Ederveen. Aan dit gebied hangen specifieke verminigsvuldingsfactoren natuur-inclusief ontwerp. Op basis hiervan worden onderstaande ecologische maatregelen toegepast, met een totaalscore van 66.

Locatie	Meikade 4b & c, Ede				
Te behalen punten	65	Investeringsom - middelgrote projecten // € 500.000 - € 1.000.000			
Gebied	Het Ederveen				
Ambassadeur	Kerkuil				
Thema's	V-factor	Maatregel	Aantal	Punten uit maatregelenboek	Score
Bebouwing	2	Kunstnest boerenwaluw	5	1	10
	2	Kunstnest huiswaluw	5	1	10
	2	Nestkast zwarte roodstaart	2	1	4
Natte omgeving	2	-			0
Tuinen en erven	1	-			0
Groene buitenruimte	3	insectenhotel	1	2	6
	3	mezenkast	2	1	6
	3	aanleg ruigte distelstrook 100*5 meter	2	5	30
Verharding	1	-			0
				Score	66
				Ambassadeursbonus	0
				Totaalscore	66

Opgave nieuwbouw

Isometrie nieuwe situatie





Roffaa architecture
Witte van Haemstedestraat 40
3021 SZ Rotterdam
+31 10 213 55 83
info@roffaa.nl

