

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
omgeving Lange Heideweg 8 te Otterlo en Scharrenburgersteeg 26 te Lunteren**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	5
2.4 Landschappelijke inpassing	6
2.5 Mobiliteit	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Regionaal beleidskader	9
3.3 Gemeentelijk beleidskader	10
3.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Geluidshinder	12
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Bodem	14
4.6 Water	14
4.7 Ecologie	15
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	17
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Hoofdropzet	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Lange Heideweg 8 te Otterlo en de locatie Scharrenburgersteeg 26 te Lunteren. Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een uitbreiding van het garagebedrijf op het perceel aan de Lange Heideweg 8.

Het plan is om het aan de Lange Heideweg 8 aanwezige bedrijfsgebouw uit te breiden met 150 m² aan opslagruimte. De uitbreiding van de bebouwing aan de Lange Heideweg wordt gecompenseerd door sloop van bebouwing aan de Scharrenburgersteeg 26. Aan de Scharrenburgersteeg 26 wordt 300 m² aan agrarische bedrijfsgebouwing gesloopt en krijgt de (voormalige) bedrijfswoning de bestemming woning.

Tevens wordt in dit bestemmingsplan de legaal bestaande dubbele woning aan de Lange Heideweg 8 als zodanig bestemd.

Om deze uitbreiding te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Lange Heideweg 8 te Otterlo bevindt zich in het buitengebied tussen Harskamp, Wekerom en Otterlo. Het ligt ongeveer anderhalve kilometer ten noordwesten van Otterlo.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 0,5 ha. Het wordt begrensd door de Lange Heideweg aan de zuidzijde en houtsingels met daarachter agrarische percelen aan de overige zijdes.

De locatie Lange Heideweg 8 staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 2783, 2784 en gedeeltelijk 2109.



Ligging percelen; Links: Lange Heideweg, Rechts: Scharrenburgersteeg (bron: Google)

Het perceel aan de Scharrenburgersteeg 26 te Lunteren bevindt zich in het buitengebied tussen Lunteren en Barneveld. Het ligt ongeveer anderhalve kilometer ten noordwesten van Lunteren en 350 meter ten oosten van rijksweg A30.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2 ha. Het wordt aan alle zijden deels begrensd door houtsingels met daarachter agrarische percelen.

De locatie Scharrenburgersteeg 26 staat bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummers 3381, 3383 en 3384.

2.2 Huidig gebruik

2.2.1 Lange Heideweg

Op het perceel aan de Lange Heideweg 8 bevindt zich momenteel een garagebedrijf. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt ongeveer 300 m². De gebouwen worden omgeven door een bestraat parkeerterrein.

In bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van gemeente Ede heeft het perceel de gebiedsbestemming *gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe* en heeft de aanduiding *woning*.

Het gebruik als garagebedrijf is in het jaar 2000 gelegaliseerd middels een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (nr BZ-2000-1322).

Ten oosten van het garagebedrijf bevindt zich een woning met daarin twee wooneenheden met bijbehorende woonpercelen. De woning is al geruime tijd gesplitst. Dit blijkt uit het feit dat al sinds 1960 beide wooneenheden op de gemeentelijke woningkaart worden vermeld. De adressaanduidingen zijn sinds die tijd: Lange Heideweg 8 en Westenengerdijk 72, beiden te Otterlo. Weliswaar kan uit de bouwdoSSIers geen bouwvergunning ten behoeve van de woningsplitsing gehaald worden, maar een bouwtekening uit 1972, gericht op ombouw naar huisvesting voor ouderen (bouwvergunning geweigerd) gaf al min of meer aan dat er reeds twee woningen waren. Deze dubbele woning is echter nooit in het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied als zodanig bestemd.

2.2.2 Scharrenburgersteeg

Op het perceel aan de Scharrenburgersteeg bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt ongeveer 300 m². De gebouwen zijn geconcentreerd in de noordelijke hoek van het perceel.

Het bedrijf aan de Scharrenburgersteeg heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de bestemming 'gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe' en de aanduiding: 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten'.



Situatie percelen; Links: Lange Heideweg 8, Rechts: Scharrenburgersteeg 26 (bron: Google)

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Lange Heideweg is voornemens het bestaande bedrijfsgebouw uit te breiden met 150 m² aan opslagruimte. De geplande uitbreiding bevindt zich aan de westzijde van het bestaande gebouw. De beoogde bestemming is 'Bedrijf - Autobedrijf' met een nadere aanduiding 'opslag'.

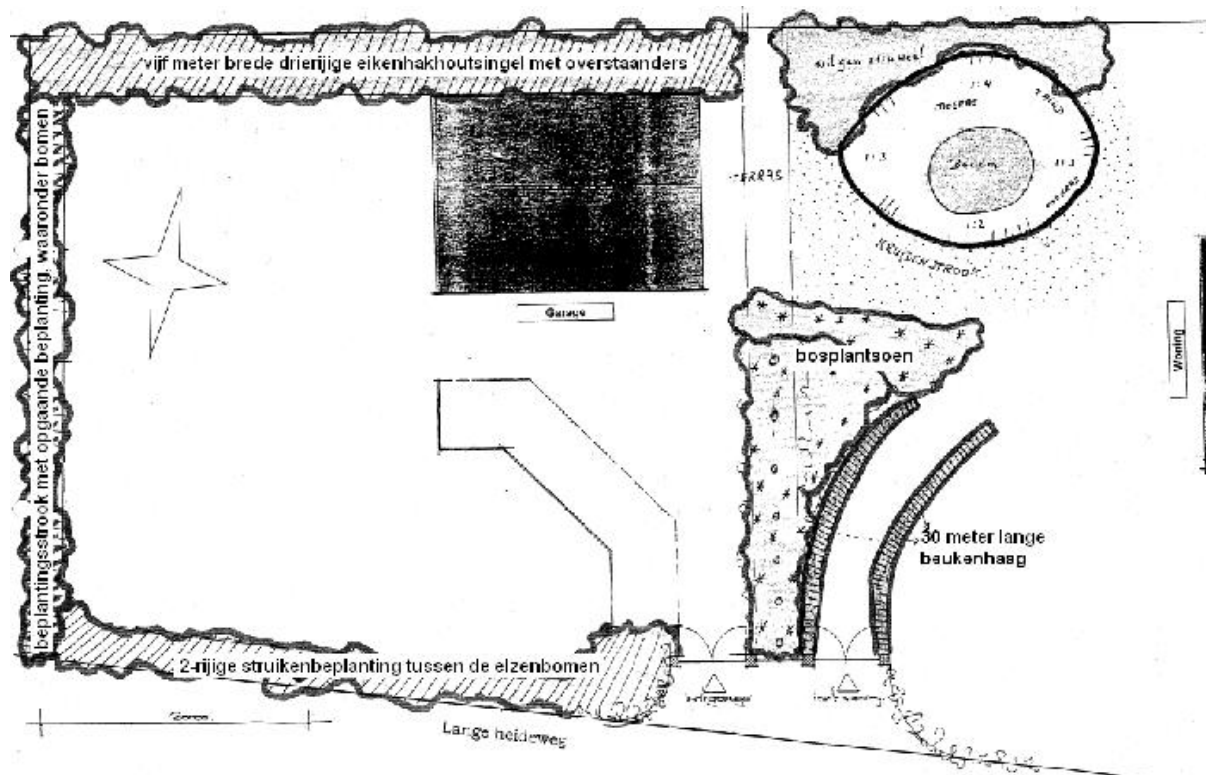
De woning aan de oostzijde van het plangebied behoudt de bestemming *wonen*, maar krijgt de specifieke bouwaanduiding 'woongebouw', waarin maximaal twee wooneenheden gevestigd mogen worden.

De compenserende sloop vindt plaats op het perceel aan de Scharrenburgersteeg. Hier zal een agrarisch bedrijf beëindigd worden, waarna de bedrijfsbebouwing (300 m²) wordt gesloopt. De voormalige bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het garagebedrijf aan de Lange Heideweg ligt in het heideontginningslandschap bij Otterlo en Harskamp. Dit gebied is een relatief jong ontginningslandschap met relatief grote kavels in een regelmatig patroon. Het bedrijf ligt in een open gebied. Het bedrijf is van ruime afstand zichtbaar. Om de uitstraling van het gebied te herstellen dient het garagebedrijf zorgvuldig te worden ingepast. Daartoe is reeds in 2001 een advies opgesteld, dat middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd.

Bij het bedrijfsdeel wordt voorgeschreven: aanplant van een vijf meter brede groenstrook aan west- en oostzijde, herstel van elzensingel, behoud stobben en aanplant bosplantsoen aan de zuidzijde. Rondom het huis ging het om de aanleg van een nieuwe poel, struweel en een kruidenstrook, plus de aanleg van een beukenhaag van 30 meter lengte.



Landschappelijke inpassing Lange Heideweg 8

De woning aan de Scharrenburgersteeg ligt in het heide- en broekontginningslandschap ten noordwesten van Lunteren. De sloop van de bijgebouwen draagt bij aan de kwaliteit van het landschap. Het is wenselijk dat de woning aan de Scharrenburgersteeg 26 landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe dient langs de perceelsgrenzen, daar waar nog geen haagbeplanting of houtwal aanwezig is, haagbeplanting van inheems materiaal te worden geplant, zodat de woning aan alle zijden omgeven wordt door beplanting.

De genoemde inrichtingsmaatregelen zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op beide locaties op eigen terrein plaats vinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De verkeersbewegingen zullen door de uitbreiding van het garagebedrijf mogelijk licht toenemen. Gezien de aanwezige infrastructuur zal deze lichte toename geen problemen opleveren.

De functieverandering van het bedrijf aan de Scharrenburgersteeg naar een woning zal de verkeersbewegingen doen afnemen. De functieverandering op deze locatie zal evenmin mobiliteitsproblemen opleveren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

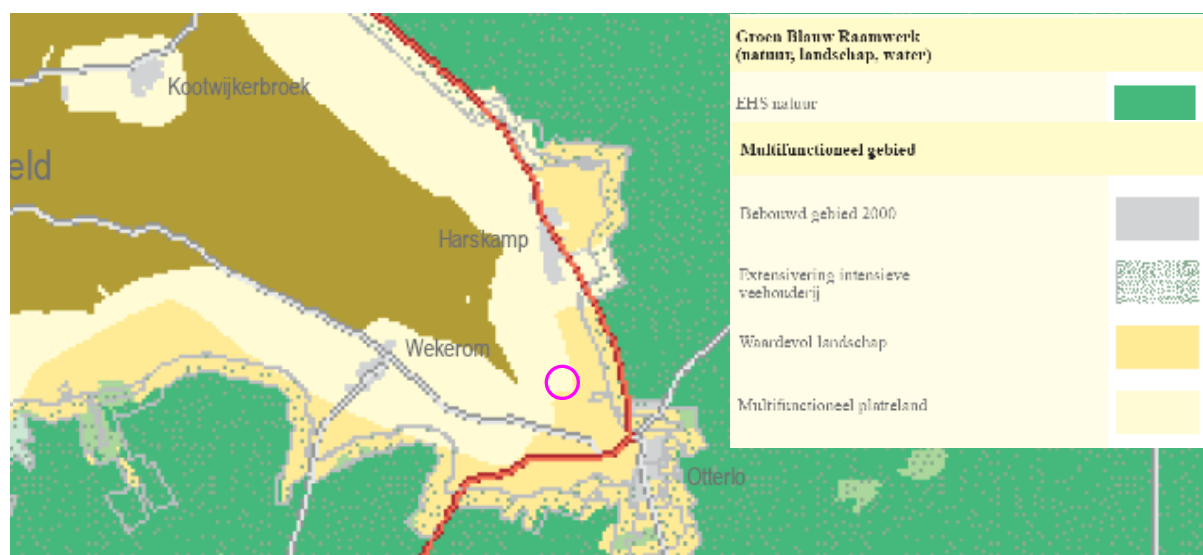
3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het streekplan vermeldt dat bij uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied een maximum geldt van 20% van het bebouwd oppervlak per planperiode, tot maximaal 375 m². In paragraaf 2.3.6 van het streekplan wordt aangegeven dat regionaal beleid het maximaal toegestane vloeroppervlak kan uitbreiden. Voor Regio Vallei is deze maat dientengevolge gesteld op 1000 m², zie ook paragraaf 3.2.



Ligging Lange Heideweg 8 op de Beleidskaart ruimtelijke structuur van het Streekplan Gelderland 2005

3.1.1.1 Locatie Lange Heideweg

Het bouwplan breidt het vloeroppervlak uit tot 450 m², dit is meer dan het maximaal toegestane vloeroppervlak volgens de structuurvisie. Het perceel aan de Lange Heideweg 8 ligt in het multifunctioneel gebied. In dit gebied is het aan de regio om het beleid voor deze gebieden vast te stellen. Hier zal dan ook verder op in worden gegaan in paragraaf 3.2 Regionaal beleidskader.

3.1.1.2 Locatie Scharrenburgersteeg

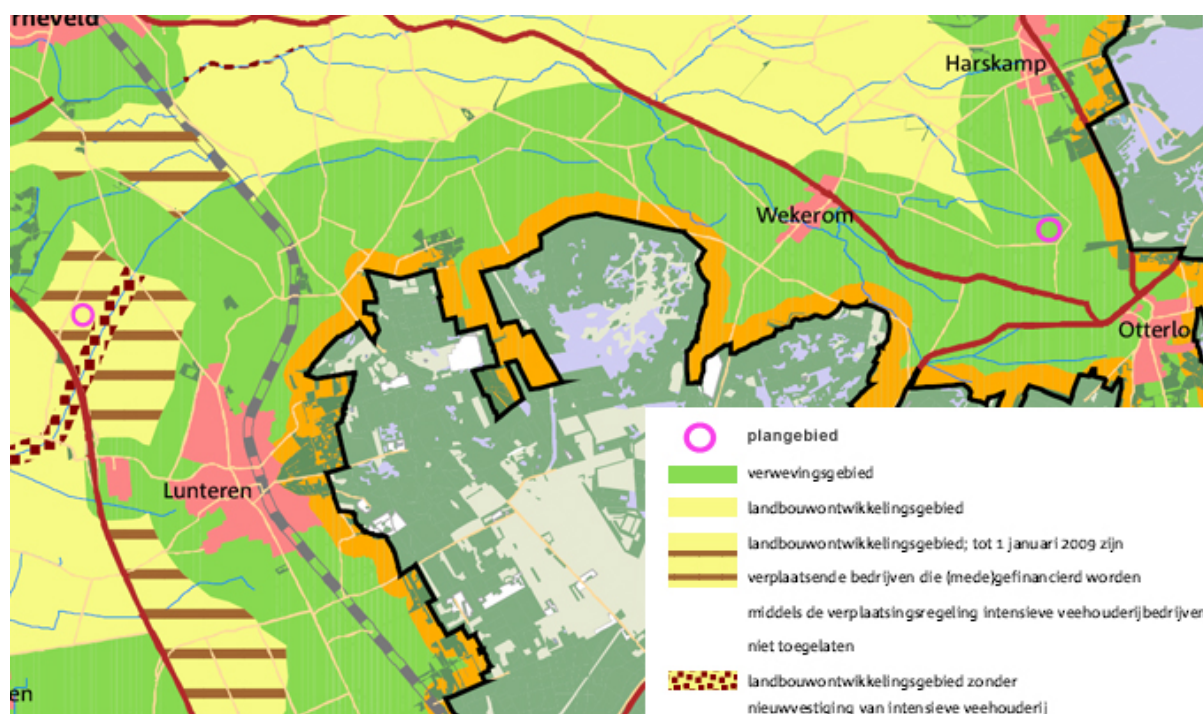
Het perceel aan de Scharrenburgersteeg 26 ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. In het landbouwontwikkelingsgebied is functieverandering naar Wonen mogelijk indien dit de uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven niet belemmert. De onderhavige functieverandering zal de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande veehouderijbedrijven niet belemmeren. Dit zal in hoofdstuk 4 nader uiteengezet worden.

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het kader van de Reconstructiewet zijn plannen vastgesteld voor Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (deels gelegen in de provincie Utrecht). Behalve een belangrijke impuls voor de uitvoering van doelstellingen op het vlak van met name landbouw, natuur, water en landschap, bevatten de plannen voor enkele thema's ook nieuw ruimtelijk beleid. Het Reconstructieplan vormt een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005. Op grond van artikel 16, lid 2 van de Reconstructiewet is de status van dit plan hetzelfde als van de structuurvisie.

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Het Reconstructieplan wijst in de Gelderse Vallei drie soorten gebieden aan: Landbouwontwikkelingsgebieden, Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden. Het beleid in deze drie gebieden is erop gericht om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan de landbouw op plaatsen waar dit kan, terwijl de milieuhinder van de landbouw in kwetsbare gebieden wordt beperkt.



Ligging percelen in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

3.1.2.1 Locatie Lange Heideweg

Het perceel aan de Lange Heideweg is gelegen in het verwevingsgebied. In het verwevingsgebied zorgen verschillende functies binnen een gebied voor diversiteit en landschappelijke en economische vitaliteit. Aangezien er geen sprake is van agrarische functies in het voorliggende plan is het beleid betreffende agrarische bedrijven niet relevant.

Het garagebedrijf draagt bij aan de economische structuur, door te zorgen voor werkgelegenheid en bestedingen op lokaal niveau. De werkgelegenheid die voortkomt uit het bedrijf draagt bij aan het werkklimaat. Dat een van de functies is die in het verwevingsgebied met andere functies wordt verweven.

Het garagebedrijf aan de Lange Heideweg sluit aan bij het beleid en de doelen van het reconstructieplan.

3.1.2.2 Locatie Scharrenburgersteeg

De onderhavige functieverandering bestaat uit het beëindigen van een kleinschalig agrarisch bedrijf en het vestigen van een woonbestemming. Gezien de beperkte omvang van het bedrijf is voortzetting niet reëel. De vrijkomende gronden en gebouwen zullen derhalve een functieverandering ondergaan. Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken.

Het perceel aan de Scharrenburgersteeg ligt in een gebied waar het half open landschap versterkt en vernieuwd gaat worden. Door het verwijderen van de bijgebouwen en de landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 2.4 zal hieraan een bijdrage worden geleverd.

De functieverandering van het perceel aan de Scharrenburgersteeg naar wonen past binnen het beleid van het reconstructieplan.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verskillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt in de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Dit beleid is 4 april 2008 vastgesteld door Provincie Gelderland. In dit document is beleid opgenomen aangaande functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

De beleidsinvulling heeft tot doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, niet alleen door sloop maar tevens door ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies die hieraan bijdragen in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten staat uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het Multifunctioneel gebied toe met 20% tot een maximaal oppervlak van 1000 m².

Verder is er in het regiobeleid (in paragraaf 5.2) bepaald dat voor vergroting van niet-agrarische bedrijven soortgelijke eisen worden gesteld als bij functiewijziging. In bepaalde situaties kan voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid de salderingsmethode uitkomst bieden. Dit betekent dus dat als er meer vierkante meters worden uitgebreid dan de maximale 20% de sloopregeling van paragraaf 5.2.3 gebruikt dient te worden. De sloopregeling in paragraaf 5.2.3 schrijft voor dat de uitbreiding van het garagebedrijf (150 m²) tweemaal gecompenseerd dient te worden.

Naast deze sloopeis geldt nog dat de functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Tot slot moet de functieverandering bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit.

In geval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag is ingediend.

3.2.1.1 Locatie Lange Heideweg

De huidige bedrijfsomvang is 300 m². De geprojecteerde uitbreiding heeft een oppervlakte van 150 m². Dat is meer dan de in de regionale beleidsinvulling voorgeschreven 20%. Daarom wordt er teruggevallen op de salderingsmethode, zoals deze is opgenomen in 5.2.3 van de beleidsinvulling. Voor deze nieuwbouw dient het dubbele oppervlak aan bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Aangezien er op de locatie aan de Scharrenburgersteeg circa 300 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, wordt er aan deze voorwaarde voldaan.

De inpassing in het landschap van de bebouwing op het perceel aan de Lange Heideweg voldoet aan het criterium voor landschappelijke inpassing, zoals aangegeven in paragraaf 2.4. Tevens draagt het bij aan de economische vitaliteit aangezien het bedrijf aanvullende werkgelegenheid en bestedingen zal creëren.

3.2.1.2 Locatie Scharrenburgersteeg

De voorgenomen functieverandering draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de goede landschappelijke inpassing. Alle gebouwen zijn reeds lange tijd aanwezig op het perceel, zodat aan het criterium van maximaal 2 jaar wordt voldaan.

3.2.1.3 Conclusie

De ontwikkeling van het garagebedrijf aan de Lange Heideweg en de woning aan de Scharrenburgersteeg voldoen aan alle criteria van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van Regio De Vallei.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2002"

Het perceel aan de Lange Heideweg 8 ligt in het bestemmingsplan "Agrarisch buitengebied 2002" van de gemeente Ede binnen de gebiedsbestemming *Gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe* en heeft de aanduiding *Wonen*. Het huidige garagebedrijf is middels een vrijstelling mogelijk gemaakt. In deze vrijstelling is opgenomen dat de bedrijfsbebouwing maximaal 300 m² mag bedragen.

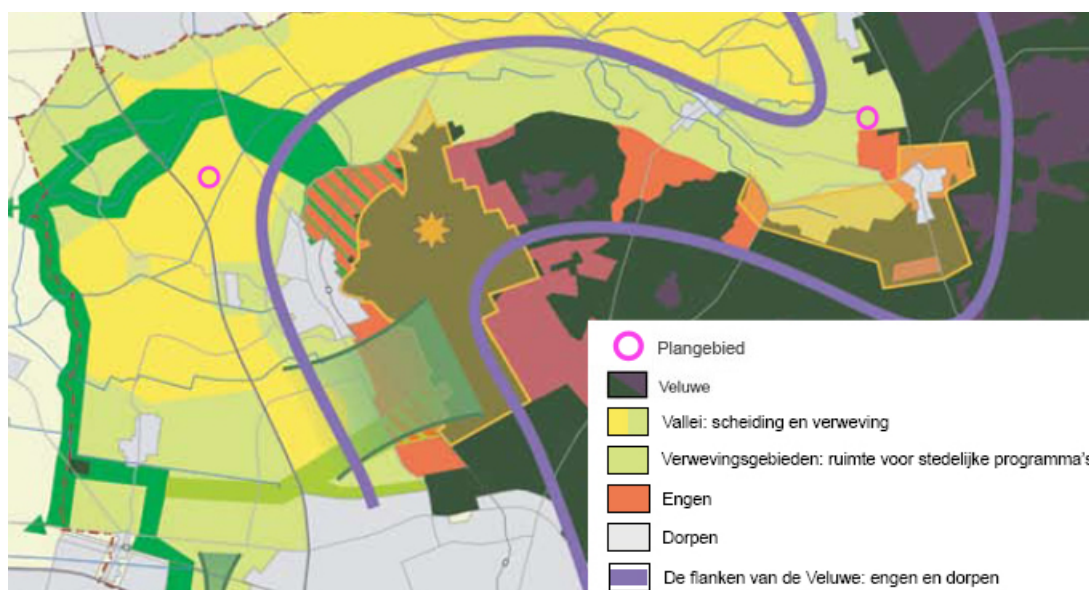
Het perceel aan de Scharrenburgersteeg 26 ligt in het bestemmingsplan "Agrarisch buitengebied 2002" van de gemeente Ede binnen de gebiedsbestemming *Agrarisch ontginningslandschap Ede-Meulunteren* en heeft de aanduiding *agrarisch neven*.

Het garagebedrijf aan de Lange Heideweg 8 wil uitbreiden naar 450 m². Tevens zal op dit adres de bestaande woning met twee wooneenheden bestemd worden. Op het perceel aan de Scharrenburgersteeg zal het huidige agrarische bedrijf beëindigd worden, waarbij de bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidssuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing kan gecombineerd worden met nieuw landelijk wonen, zodoende wordt 'warm' saneren aantrekkelijk.



Ligging percelen in Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

3.3.2.1 Locatie Lange Heideweg

Het Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008 stelt het volgende: het perceel aan de Lange Heideweg 8 ligt in het verwevingsgebied. Het ligt net buiten het gebied rondom Otterlo waar het herstel van de engen beoogd is.

In het verwevingsgebied wordt gestreefd naar het mengen van verschillende functies waardoor de vitaliteit van het buitengebied zowel ruimtelijk als economisch gegarandeerd wordt. Lokaal gebonden niet-agrarische bedrijven hebben hierin een belangrijke rol.

Op de flanken van de Veluwe bevindt zich een aaneenschakeling van dorpen en engen. De engen zijn open gebieden die met hun uitzonderlijke beeldkwaliteit de ruggengraat van Ede vormen. Op de engen is maatwerk vereist, om nieuwe economische dragers te introduceren zonder de kwaliteiten verloren te laten gaan. Bij de noodzakelijke vernieuwing op de engen staat het behoud, herstel en versterking van bestaande kwaliteiten voorop. Maatregelen zijn hier gericht op het behoud van de openheid, zichtrelaties met de Vallei, het reliëf van bolle akkers en het herstel van stijlranden en holle wegen.

Het garagebedrijf bevindt zich buiten de engen tussen enige andere bebouwing, waardoor het de openheid niet zal afnemen. Het ligt niet in een zichtlijn vanaf de eng richting vallei. De locatie van het onderhavige bouwplan is reeds verhard en zal niet van invloed zijn op het reliëf.

Het onderhavige bouwplan past binnen het ontwikkelingsplan Buitengebied. Aangezien het bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied zonder omliggende landschap onevenredig aan te tasten.

3.3.2.2 Locatie Scharrenburgersteeg

Het perceel aan de Scharrenburgersteeg 26 ligt in het *landbouwontwikkelingsgebied Lunteren*. Het ligt in een scheidingsgebied. In deze gebieden staat de ontwikkeling van de landbouw op de eerste plaats. Andere ontwikkelingen zijn mogelijk indien deze geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

De toekomstige burgerwoning aan de Scharrenburgersteeg ligt op voldoende afstand van omliggende agrarische bedrijven. De omliggende bedrijven zullen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Lange Heideweg 8 en de Scharrenburgersteeg 26 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past binnen het beleid waar ook het bestemmingsplan uit is voortgekomen. Het past echter niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Locatie Lange Heideweg

In de omgeving van het garagebedrijf liggen enkele veehouderijen en burgerwoningen. De voorgenomen uitbreiding van het garagebedrijf ondervindt een geurbelasting van 25,91. Dit is meer dan de maximaal toegestane geurbelasting van 14 voor geurgevoelige objecten. Woningen, kantoren en werkplaatsen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten, zoals is vastgesteld in het agrarisch overleg van de gemeente Ede op 10 juni 2008.

Indien het nieuw te bouwen deel van het gebouw niet wordt gebruikt om werkplekken te huisvesten, maar enkel voor opslag, dan is er geen sprake van een geurgevoelig gebruik. Geurhinder vormt geen bezwaar voor het voorgenomen plan, mits het gebruik wordt beperkt tot opslag.

De woning op het perceel lange Heideweg 8 bestaat uit 2 wooneenheden. Deze wooneenheden zijn bekend als Lange Heideweg 8 en Westenengerdijk 72. De minimale afstand tussen deze woning en de werkplaats moet minimaal 30 meter bedragen. Aan deze afstand wordt voldaan.

4.1.3 Locatie Scharrenburgersteeg

Op deze locatie verdwijnt de agrarische bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Om deze reden is er geen bezwaar om de bestemming op deze locatie te wijzigen.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den}. Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den}.

4.2.2 Locatie Lange Heideweg

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidsgevoelige bestemmingen. Mogelijke geluidshinder vormt geen obstakel voor de wijziging.

4.2.3 Locatie Scharrenburgersteeg

De bestaande woning op het perceel blijft gehandhaafd. De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidsgevoelige bestemmingen. Mogelijke geluidshinder vormt geen obstakel voor de wijziging.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Locatie Lange Heideweg

Er zal een verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding uitgaan. Deze werking zal echter gering zijn en niet vergelijkbaar met een verslechtering van 1%. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM derhalve is een nader onderzoek niet nodig.

4.3.3 Locatie Scharrenburgersteeg

De aanwezige opstallen zullen worden verwijderd en er zal een woning op het perceel worden teruggebouwd. Het bouwen van een enkele woning valt onder het NIBM. Nader onderzoek op de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Locatie Lange Heideweg

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige wegen nabij het plangebied maken geen deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.4.3 Locatie Scharrenburgersteeg

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige wegen nabij het plangebied maken geen deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingswijziging dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie overdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Locatie Lange Heideweg

Op het perceel aan de Lange Heideweg 8 te Otterlo is een verkennend bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek aan de Lange Heideweg 8 te Otterlo 18 december 2008) uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is geen van de geanalyseerde parameters aangetroffen in de grond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn gehalten barium en zink aangetroffen boven de streefwaarde. De overige geanalyseerde parameters komen niet boven de streefwaarde.

Er is geen sprake van een onverdachte locatie. De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De milieuhygienische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5.3 Locatie Scharrenburgersteeg

Op deze locatie wordt een bedrijfswoning omgezet tot een burgerwoning. Er zullen schuren worden verwijderd. Aangezien er geen bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden is er geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

In het kader van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Het bestemmingsplan geeft het Waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

4.6.3 Locatie Lange Heideweg

Riolering vuilwater

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

4.6.4 Locatie Scharrenburgersteeg

Riolering vuilwater

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.7.1.2 Locatie Lange Heideweg

De uitbreiding van het garagebedrijf vindt voornamelijk plaats op eigen, verhard terrein. Tevens is in een anterieure overeenkomst vastgelegd dat er geen beplanting mag verdwijnen. Er zijn daarom geen consequenties vanuit ecologie of natuurwetgeving voor uitvoering van de plannen voor uitbreiding van het garagebedrijf.

4.7.1.3 Locatie Scharrenburgersteeg

De natuurwaarden van het plangebied zijn niet dusdanig van aard dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding is. De te slopen schuren op de locatie, Scharrenburgersteeg 26 in Lunteren, zou mogelijk plaats kunnen bieden aan broedvogels, waaronder de huismus. Hiervoor dienen een aantal mitigerende maatregelen te worden genomen. Aanvrager heeft aangegeven deze maatregelen te zullen uitvoeren. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van uilen of andere jaarrond beschermde soorten

gevonden.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.7.2.2 Locatie Lange Heideweg



Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Ongeveer 850 meter ten oosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, de Veluwe. Er hoeft niet getoetst te worden of er sprake is van negatieve effecten op de natuurwaarden.

4.7.2.3 Locatie Scharrenburgersteeg

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Ongeveer 3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, de Veluwe. Er hoeft niet getoetst te worden of er sprake is van negatieve effecten op de natuurwaarden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

4.8.2 Locatie Lange Heideweg

Volgens de archeologische verwachtingskaart van Ede heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Het landschap ter plaatse bestaat uit een dekzandwieling. In de directe omgeving zijn twee grafheuvels aangetroffen tevens is er een waarneming bekend uit de ijzertijd.

Het huidige plan beslaat een beperkt oppervlak van 150 m² dat bovendien reeds verhard is. Een onderzoek op een dergelijk klein oppervlak heeft te weinig toegevoegde waarde, aangezien de ruimtelijke context ontbreekt. Indien tijdens toekomstige werkzaamheden waardevolle oudheidkundige sporen worden aangetroffen dienen deze te worden gemeld.

4.8.3 Locatie Scharrenburgersteeg

Er zullen geen bouwwerkzaamheden of andere verstoringen van de bodem plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

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

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 - 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 - 9) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het westelijk deel van het plangebied aan de Lange Heideweg 8 krijgt de bestemming *Bedrijf*, met de functieaanduiding *specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf*. De zuidwestelijke hoek van het perceel heeft de functieaanduiding *opslag*, aangezien hier gezien de geurbelasting geen andere bedrijfsfuncties kunnen worden toegestaan. De westzijde van het perceel krijgt de bestemming wonen met de aanduiding woongebouw. Hierin mogen maximaal 2 wooneenheden gerealiseerd worden.

In de noordelijke hoek van het perceel aan de Scharrenburgersteeg 26 komt een bestemming *Wonen* met een woonperceel van 1500 m². Het overige deel van het perceel krijgt de bestemming *Agrarisch*.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting planschade.

Over het concept ontwerp van dit bestemmingsplan wordt gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraak zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Conform artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wro is het verplicht om een anterieure overeenkomst te sluiten om de eventuele kosten anderszins te verzekeren. Met de individuele eigenaren zal via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Bro aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest. Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. De burgers die rondom het perceel van de bestemmingsplanwijziging wonen zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de op de hand zijnde bestemmingsplanwijziging.

De *VROM-inspectie* heeft aangegeven dat de betrokken rijksdiensten geen aanleiding zien om met betrekking tot dit plan opmerkingen te maken.

6.4 Vooroverlegreactie Provincie Gelderland

In het kader van het vooroverleg is een concept van het bestemmingsplan ook toegezonden aan provincie Gelderland. Als reactie hierop stelt de provincie allereerst de vraag of het op Lange Heideweg 8 aanwezige garagebedrijf al dan niet legaal aanwezig is. Hiernaast stelt de provincie in haar reactie vragen bij de uitbreiding van het garagebedrijf met meer dan de in de regiovisie toegestane 20%. Tot slot vraagt de provincie zich af of er in het bestemmingsplan detailhandel is toegestaan, dit is namelijk strijdig met het regionale en provinciale beleid.

6.4.1 Reactie gemeente

Ten aanzien van een eventuele legalisatie van het bedrijf het volgende. 29 augustus 2000 is het reparatieplan 'partiële herzieningen voor Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "bezemronde 2" in procedure gebracht. Een van de correcties betrof de Lange Heideweg 8 te Otterlo. De correctie had betrekking op de aanduiding van het perceel. In het plan was de aanduiding namelijk 'wonen' en de nieuwe aanduiding zou 'Bg (niet-agrarische bedrijven; garage- en transportbedrijven)' moeten worden. De argumentatie die destijds werd gegeven is het feit dat het bedrijf reeds lange tijd ter plaatse aanwezig was.

In kader van artikel 10 WRO is dit reparatieplan ook doorgestuurd naar de provincie. In een reactie schrijft de provincie geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen en geeft aan dat het plan verder in procedure gebracht kan worden. Ook schrijven de provinciale diensten dat zij van mening zijn dat dit plan een

basis vormt voor toepassing van artikel 19, lid 2 van de WRO. Ook de VROM-inspectie geeft in dit kader aan geen aanleiding te zien in het maken van opmerkingen. De brief van de provincie heeft het nummer RE2000.77943.

In augustus 2001 is artikel 19.2 daadwerkelijk toegepast en is een bouwvergunning verleend voor realisatie van het garagebedrijf aan de Lange Heideweg 8. Het nummer van de bouwvergunning is BZ-2000-1322. Het gaat in het in procedure zijnde plan dus niet om een legalisatie maar om een uitbreiding van een bestaande legale planologische situatie.

Ten aanzien van de uitbreiding van het garagebedrijf en hoe deze uitbreiding zijn basis vindt in het beleid is toegelicht in paragraaf 3.2.1 van deze toelichting.

Tot slot de opmerking met betrekking tot detailhandel. Detailhandel is in de planregels nadrukkelijk uitgesloten.