

NOTA ZIENSWIJZEN

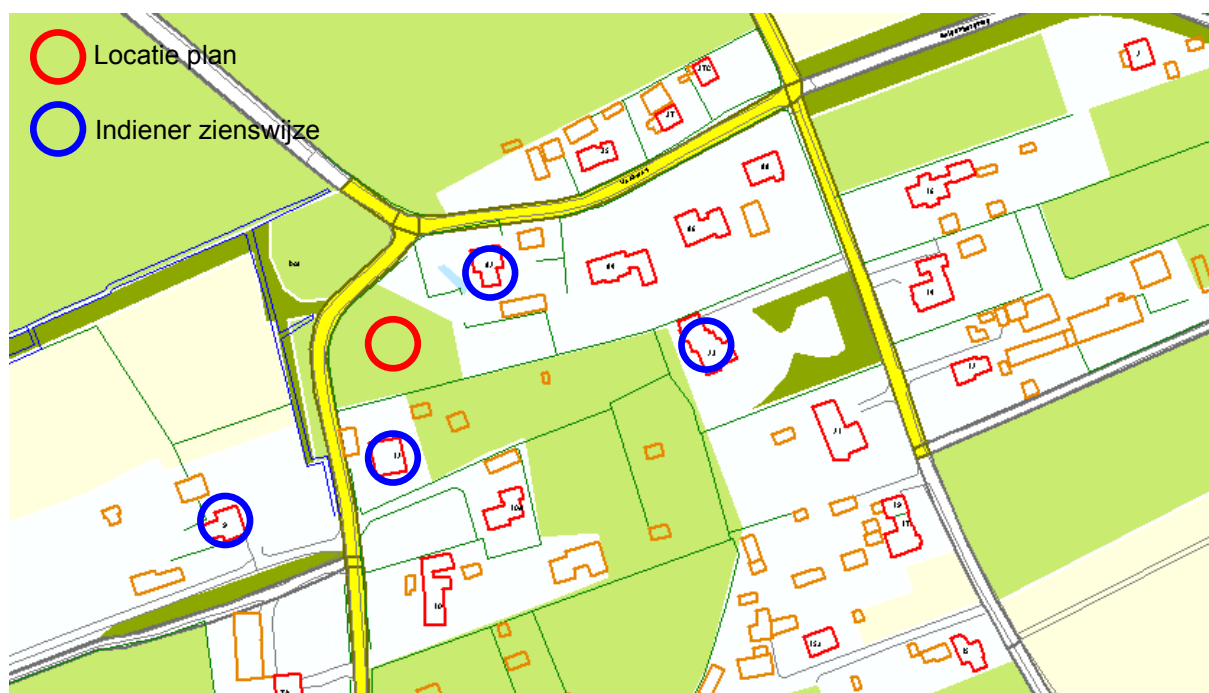
Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied omgeving Veenstraat ongenummerd te Lunteren en Edeseweg 129 te Harskamp

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied omgeving Veenstraat ongenummerd te Lunteren en Edeseweg 129 te Harskamp" heeft van donderdag 20 oktober tot en met woensdag 30 november 2011 ter inzage gelegen. Binnen de voornoemde termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze (ontvangen op 29 november 2011) is ondertekend door een viertal personen te weten:

- Familie de Vries, Molenweg 23 te Lunteren;
- Familie Macco, Veenstraat 9 te Lunteren;
- Familie Brouwer, Veenstraat 12 te Lunteren;
- Familie Weber, Veenweg 82 te Lunteren.

De zienswijze wordt in deze nota puntsgewijs samengevat en van een beoordeling voorzien.



1. Eigendom perceel Edeseweg 129

Zienswijze

De aanvrager is sinds 15-2-2011 eigenaar van Edeseweg 129 te Harskamp (perceel Otterlo sectie F de nummers 1301 en sectie F nummer 1672). De nummers Otterlo sectie F 1280 en 1673 zijn niet in de koop inbegrepen. Hieruit volgt dat de daarop staande agrarische opstallen (F 1673) qua oppervlakte niet meegerekend kunnen worden in de te slopen oppervlakte van 1.000 m², die nodig zijn om een functiewisseling naar wonen mogelijk te maken.

Beoordeling zienswijze

De percelen Otterlo, sectie F, de nummers 1280, 1301, 1672 en 1673 zijn in planologisch-juridisch opzicht één bedrijf. De percelen hebben in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied tezamen dan ook één aanduiding, namelijk *agrarisch bedrijf middelgroot*. Om deze reden worden de genoemde kadastrale percelen in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen, en wordt de bestemming van al deze percelen gewijzigd in 'wonen'. Voor het bestemmingsplan is de kadastrale situatie verder niet relevant. Het gaat erom dat op het voormalige agrarische bedrijf aan de Edeseweg 129 te Harskamp alle bedrijfsbebouwing worden gesloopt en er geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd. Het is niet relevant wie de eigenaar is van de te slopen agrarische bedrijfsopstallen.

2. Milieurechten Edeseweg 129

Zienswijze

Het plan voldoet niet aan de criteria voor een verzoek om functiewisseling volgens het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Een van de voorwaarden is de inlevering van de milieuvergunning. Echter de ammoniakrechten van het perceel Edeseweg 129 worden doorverkocht. De winst voor het landelijk gebied is juist het inleveren van de milieuvergunning. Het kan niet zo zijn dat de milieuvergunning wordt doorverkocht en de milieuwinst die aan de wieg stond van het Reconstructieplan en de EHZ op deze wijze teniet wordt gedaan. Dat wil zeggen: extra woningbouw en extra uitbreiding elders van stallen en ammoniakemissie door deze doorverkoop. Het is de taak van de gemeente dat hierop wordt toegezien. De gemeente had zorg moeten dragen voor de intrekking van de vergunning.

Beoordeling zienswijze

De regeling, waar hier op wordt gedoeld, betreft een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Dit bestemmingsplan is inmiddels geactualiseerd middels het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied gemeente Ede dat op 23 juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. De genoemde regeling is hierin niet overgenomen.

Overigens paste de gemeente de genoemde wijziging al langer niet meer toe omdat er op 4 april 2008 een vervangende regionale regeling door de provincie is vastgesteld. Het gaat om de Regionale beleidsinvulling 'functieverandering en nevenactiviteiten' van Regio De Vallei. Deze regeling steekt deels anders in elkaar dan de in het voormalige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied opgenomen regeling. In de genoemde beleidsinvulling is opgenomen dat voor de bouw van een nieuwe burgerwoning in het buitengebied er een bepaalde hoeveelheid (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. In dit geval bedraagt die hoeveelheid meer dan 1000 m². Er wordt niet meer gekeken naar in te leveren mestrechten of aantallen vee. Uiteraard hebben de geldende milieurechten voor het perceel Edeseweg 129 geen waarde meer, aangezien de (voormalige) agrarische bebouwing wordt gesloopt.

Of de gemeente de geldende milieuvergunning zou moeten intrekken om op die manier te voldoen aan de regeling is bij de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan niet relevant. Echter, van het intrekken van milieuvergunningen wordt (ook in dit geval) wel actief werk gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (paragraaf 4.7, p92) wordt hier eveneens melding van gemaakt. Zodra de schuren op het perceel Edeseweg 129 te Harskamp worden gesloopt zal de procedure voor intrekking worden opgestart.

3. Verplaatsing naar een buurtschap

Zienswijze

- a. Het "buurtschap de Venen" heeft in het verleden via een oneigenlijke manier zijn weg gevonden binnen de beleidsinvulling van het buitengebied van de gemeente Ede.
Door het van kracht worden van het reconstructieplan in 2005 was het streven bij functieverandering het nieuw te bouwen huis ter plaatse van het voormalige boerenbedrijf te bouwen. Verplaatsing naar de buurtschappen was niet meer nodig.
In het Ontwikkelingsplan buitengebied (2008) vinden we de mogelijkheid tot verplaatsing echter wel weer terug. Genoemd worden op blz. 49 de buurtschappen de Kraats, Meulunteren en De Valk die eventuele nieuwbouw zouden kunnen opvangen. Nergens in dit stuk wordt De Venen als buurtschap benoemd. In de Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) worden op blz 49 echter de buurtschappen De Kraats, Meulunteren, De Valk én De Venen aangemerkt als buurtschap.
- b. In het Reconstructieplan wordt onder voorwaarden bouw in het landbouwonwikkelingsgebied toegestaan. De ligging van de Edeseweg 129 te Harskamp is van dien aard dat men voor belemmering van agrarische bedrijven niet bang behoeft te zijn.
- c. Het is niet goed om een functiewijziging mogelijk te maken van een bedrijf in Harskamp naar de A-locatie aan de Veenstraat in Lunteren, waarbij duidelijk is dat de locatie Veenstraat veel gunstiger is dan die van de Edeseweg 129. Dat is de reden waarom er voor deze locatie is gekozen. De plaatsing van de woning bij Harskamp is goed om de voorzieningen daar ter plekke te onderhouden. Nu wordt een waardevol stukje grond aan de rand van de Veendereng in Lunteren volgebouwd. Voor de bewoners die rondom dit gebiedje wonen maakt dit een groot verschil.
Woningbouw in het kwetsbare gebied aan de Veenstraat is geen verbetering en volkomen

onnodig. In tegenstelling tot de Edeseweg 129 te Harskamp welk plangebied op ruime afstand ligt van de EHS ligt het terrein aan de Veenstraat ongenummerd wel degelijk binnen de afstand tot de EHS (Buurtbos) en de Veluwe.

Beoordeling zienswijze

- a. Het gebied de Venen (ten zuiden van Lunteren) is al sinds lange tijd aangemerkt als buurtschap. Dat was bijvoorbeeld al in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 1994 het geval. Voor de in dit bestemmingsplan aangewezen buurtschappen waren er (net als het huidige beleid aangeeft) mogelijkheden om bebouwing toe te voegen in het kader van functieverandering.

In principe gaat de gemeente terughoudend om met de verplaatsing van nieuw te bouwen woningen naar een buurtschap. Wanneer het toevoegen van een woning ter plaatse van het voormalige agrarische perceel mogelijk is, dan werken wij niet mee aan de verplaatsing van het bouwrecht. Echter in dit geval was het toevoegen van een nieuwe woning op deze locatie niet mogelijk. De regionale beleidsinvulling 'functieverandering en nevenactiviteiten' geeft aan dat indien het wenselijk is, bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied of gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies bouwvolumes, bouwrechten ook naar zoekzones landschappelijke versterking worden verplaatst. Hiervan is in dit geval sprake. Meer hierover onder c.

- b. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld. Het Ontwikkelingsplan Buitengebied (2008) is daarmee vervangen.

In de structuurvisie is het beleid voor het verplaatsen van bouwrechten (die voortkomen uit functieverandering) naar buurtschappen verder uitgewerkt. In de structuurvisie is de zoekzone 'landschappelijke versterking' opgenomen, waar vanuit de regionale invulling 'functieverandering en nevenactiviteiten' naar wordt verwezen. Verder wordt in dit beleidsstuk uiteengezet dat een aantal buurtschappen in aanmerking komen voor het toevoegen van de genoemde woningen. Deze buurtschappen zijn allen gelegen in de zoekzone landschappelijke versterking. De Venen wordt hierbij expliciet benoemd als buurtschap. Daarbij voldoet dit buurtschap ook grotendeels aan de criteria die in de Structuurvisie Buitengebied worden genoemd voor een buurtschap. Zo is het buurtschap De Venen herkenbaar als samenhangende eenheid (duidelijke ingangen, relatief kleine erven, een herkenbare rooilijn).

- c. Omdat de nieuw toe te voegen woning niet ter plaatse van het voormalige agrarische perceel aan de Edeseweg 129 kan worden gebouwd is verplaatsing naar een buurtschap in dit geval wenselijk. In de eerste plaats is sprake van een ligging in het landbouwwontwikkelingsgebied. De structuurvisie Buitengebied geeft aan dat het in deze zone niet wenselijk is nieuwe gevoelige functies toe te voegen. Daarnaast speelt in dit geval mee dat de locatie is gelegen in de geluidszone van de Edeseweg, waar het toevoegen van nieuwe gevoelige functies niet mogelijk is. Plaatsing van de woning verder van de Edeseweg af acht de gemeente om landschappelijke redenen niet wenselijk. Hierover geeft het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede duidelijkheid.

Wanneer een bouwrecht verplaatst moet worden naar een buurtschap wordt uiteraard getoetst of de voorgestelde locatie in een buurtschap de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende buurtschap niet onevenredig onder druk zet. Zoals ook al in de toelichting van het bestemmingsplan wordt uiteengezet is de voorgestelde locatie aan de Veenstraat landschappelijk acceptabel.

Het beleid geeft geen richtlijnen voor de afstand die moet worden aangehouden ten opzichte van bijvoorbeeld bestaand bosgebied of de ecologische hoofdstructuur. De afstand van de nieuw te bouwen woning tot het bos of de ecologische hoofdstructuur vinden wij nu acceptabel.

Uiteindelijk is het niet aan de gemeente om een locatie voor de nieuw te bouwen woning te zoeken. Het initiatief is getoetst aan het vigerende beleid en daar voldoet het aan.

Slot

Samenvattend geven de zienswijze ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of om van de vaststelling ervan af te zien. Het bestemmingsplan voldoet aan het geldende gemeentelijk en regionaal beleid en de daarmee samenhangende regelgeving.