

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1e ronde



Gemeente Ede

Toelichting

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Begrenzing van het plan	4
1.2.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving en beleidskader	6
2.1.	Planmethodiek	6
2.2.	Beleidskader.....	6
2.3.	Opgenomen projectafwijkingsbesluiten.....	6
3.	Sectorale wetgeving en beleid.....	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Milieu	8
3.3.	Bodem.....	8
3.4.	Luchtkwaliteit	9
3.5.	Externe veiligheid	9
3.6.	Verkeer.....	10
3.7.	Archeologie	11
3.8.	Ecologie.....	11
3.9.	Water.....	12
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	14
4.1.	Bennekom, Dikkenbergweg 25	15
4.2.	Bennekom, Maanderdijk ongenummerd (naast 3).....	17
4.3.	De Klomp, Binnenweg 4a	20
4.4.	De Klomp, Griftweg 19.....	22
4.5.	Ede, Meikade 4 - 4a	27
4.6.	Ederveen, Luntersekade 6	31
4.7.	Ederveen, Luntersekade 33	35
4.8.	Ederveen, Onderweg 1.....	38
4.9.	Harskamp, Blaakweg 3.....	42
4.10.	Harskamp, Harderwijkerweg 27	44
4.11.	Harskamp, Hooibrinkweg 6-8.....	49
4.12.	Lunteren, Brinkhofweg 15	51
4.13.	Lunteren, Bruinehorstweg 38.....	53
4.14.	Lunteren, Goorsteeg 15.....	57
4.15.	Lunteren, Grote Veenderweg 6	62
4.16.	Lunteren, Hoge Valkseweg 59.....	64
4.17.	Lunteren, Oude Arnhemseweg 89	70
4.18.	Lunteren, Postweg 191.....	76
4.19.	Otterlo, Damakkerweg 7-7a.....	79

4.20.	Otterlo, Esserbroekweg 1.....	83
4.21.	Wekerom, Koperensteeg 21.....	89
4.22.	Wekerom, Koperensteeg 31.....	91
5.	Economische uitvoerbaarheid	94
5.1.	Exploitatieplan	94
5.2.	Planschaderisico	94
5.3.	Conclusie	94
6.	Juridische planbeschrijving	95
6.1.	Inleiding	95
6.2.	Bestemmingsplanregels	95
6.3.	Algemene regels.....	97
6.4.	Algemene wijzigingsbevoegdheid.....	98
6.5.	Overgangs- en slotbepalingen	98
7.	Vooroverleg.....	99
7.1.	Inleiding	99
7.2.	Vooroverleg.....	99
8.	Handhaving.....	100
8.1.	Fasen	100
8.2.	Handhavingsprocedure.....	100

1. Inleiding

1.1. Begrenzing van het plan

In het onderhavige bestemmingsplan worden de navolgende percelen gewijzigd:

Bennekom	Dikkenbergweg 25
Bennekom	Maanderdijk ong.
De Klomp	Binnenweg 4a
De Klomp	Griftweg 19
Ede	Meikade 4a
Ederveen	Luntersekade 6
Ederveen	Luntersekade 33
Ederveen	Onderweg 1
Harskamp	Blaakweg 3
Harskamp	Harderwijkerweg 27
Harskamp	Hooibrinkweg 6-8
Lunteren	Brinkhofweg 15
Lunteren	Bruinehorstweg 38
Lunteren	Goorsteeg 15
Lunteren	Grote Veenderweg 6
Lunteren	Hoge Valkseweg 59
Lunteren	Oude Arnhemseweg 89
Lunteren	Postweg 191
Otterlo	Damakkerweg 7-7a
Otterlo	Esserbroekweg 1
Wekerom	Koperensteeg 21
Wekerom	Koperensteeg 31

Verder worden in dit plan de volgende onherroepelijke Projectafwijkingsbesluiten verwerkt:

Bennekom	Kraatsweg 1a
Bennekom	Rijnsteeg 15
Ede	Broeksteeg 3
Ede	Lunterseweg 47
Ede	Maanderdijk 6a
Ede	Maanderdijk 24b
Ede	Wolfsdijk 11
Ede	Zonneoordlaan bij 7a
Ederveen	Nieuweweg 55
Ederveen	Nieuweweg 63
Harskamp	Broekweg 1 - 1a
Harskamp	Westenengerdijk 3b
Harskamp	Westenengerdijk 12
Harskamp	Westenengerdijk 30
Harskamp	Westenengerdijk 39
Lunteren	Edeseweg 30
Lunteren	Kattenbroekerweg 3a
Lunteren	Kattenbroekerweg 14
Lunteren	Kijkveld 7

Lunteren	Lage Valkseweg 92-94
Lunteren	Lage Veldweg 5
Lunteren	Mispelweg 4
Lunteren	Oosterkamp 3-5
Lunteren	Schansweg 13-15
Lunteren	Valkse Engweg 8a
Lunteren	Zeggelaarsweg 36
Wekerom	Roekelseweg 5

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek. Verder wordt in hoofdstuk 2 verwezen naar het beleidskader. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 beschrijft de onderbouwingen op perceelsniveau. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving en beleidskader

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit planregels met een bijbehorende verbeelding en een toelichting. De regels beschrijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Vanwege de recente vaststelling van het laatstgenoemde plan, wordt voor de beschrijving van het beleid zoveel mogelijk verwezen naar het plan van 2012.

2.2. Beleidskader

De ruimtelijke ordening wordt gestuurd door diverse beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau. De bestemmingsplanwijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn hieraan getoetst. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 recent is vastgesteld met een uitvoerige beschrijving van de relevante beleidskaders, wordt korthedshalve verwezen naar het laatstgenoemde bestemmingsplan.

2.3. Opgenomen projectafwijkingsbesluiten

In dit plan worden de volgende onherroepelijke Projectafwijkingsbesluiten verwerkt:

Bennekom, Kraatsweg 1a

Vormwijziging bouwvlak wonen

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2017W1341

Bennekom, Rijnsteeg 15

Legalisering woningsplitsing

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2017W0347

Ede, Broeksteeg 3

Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen woonbestemming

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W1476

Ede, Lunterseweg 47

Vormwijziging agrarisch bouwvlak

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W2402

Ede, Maanderdijk 6a

Ambtshalve herstel woonbestemming

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0583

Ede, Maanderdijk 24b

Vormwijziging agrarisch bouwvlak

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0313

Ede, Wolfsdijk 11

Vormverandering agrarisch bouwvlak

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1610

Ede, Zonneoordlaan bij 7a

Toevoegen 'kwekerij' en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0389

Ederveen, Nieuweweg 55

Verwijderen aanduiding 'agrarisch nevenactiviteiten'

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W1182

Ederveen, Nieuweweg 63

Vormverandering bestemming wonen met aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'

Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0135

Harskamp, Broekweg 1 - 1a
Legalisering woningsplitsing
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0070

Harskamp, Westenengerdijk 12
Vormwijziging agrarisch bouwvlak
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W1846

Harskamp, Westenengerdijk 30
Vormverandering agrarisch bouwvlak
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W2107

Harskamp, Westenengerdijk 39
Uitbreiding agrarisch bouwvlak
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1985

Harskamp, Westenengerdijk 3b
Legalisering Wonen-agrarisch neven en toevoegen bewoond bijgebouw
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W2136

Lunteren, Edeseweg 30
Vormwijziging bouwvlak Wonen en uitbreiding bijgebouwen
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1476

Lunteren, Kattenbroekerweg 3a
Vormwijziging bouwvlak wonen
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W2286

Lunteren, Kattenbroekerweg 14
Vormwijziging agrarisch bouwvlak
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W1229

Lunteren, Kijkveld 7
Legalisering woningsplitsing
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W2611

Lunteren, Lage Veldweg 5
Vormwijziging bouwvlak Wonen
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluiten 2015W1336 & 2015W1341

Lunteren, Lage Valkseweg 92-94
Legalisering woningsplitsing
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0185

Lunteren, Mispelweg 4
Vormwijziging agrarisch bouwvlak
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0614

Lunteren, Oosterkamp 3-5
Vormwijziging agrarisch bouwvlak
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0236

Lunteren, Schansweg 13-15
Vormwijziging agrarische bouwvlakken
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W1385

Lunteren, Valkse Engweg 8a
Vormwijziging bouwvlak wonen en uitbreiding bijgebouwen
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W2508

Lunteren, Zeggelaarsweg 36
Vormwijziging bouwvlak Wonen en uitbreiding bijgebouwen
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W0032

Wekerom, Roekelseweg 5
Verwijderen aanduiding 'agrarisch nevenactiviteiten'
Onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W1383

3. Sectorale wetgeving en beleid

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. Het gaat om een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Alleen de in hoofdstuk 3. beschreven percelen worden in dit bestemmingsplan gewijzigd. Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

De wijzigingen die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen zijn stuk voor stuk getoetst aan sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Een algemene toelichting per beleidsveld is hieronder opgenomen.

Verderop in dit document vindt u een toelichting per plan. Wanneer er vanuit een van voornoemde aandachtsvelden reden is tot extra uitleg is dit bij het plan zelf aangegeven.

3.2. Milieu

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige bestemmingen in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) 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 gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. 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).

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien 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 is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

3.3. Bodem

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een belangrijk instrument wat de gemeente Ede hierbij hanteert is de bodemkwaliteitskaart.

In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er

al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Wanneer een dergelijke vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Kosten die hieruit voortvloeien, zoals kosten van stagnatie of bodemsanering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

3.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich 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 de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen 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 ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

3.5. Externe veiligheid

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.

Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

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). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

3.6. Verkeer

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het 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 december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) 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

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Zandwegen

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

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook 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.

3.7. Archeologie

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 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 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 voor de plannen in dit document is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

3.8. Ecologie

Wet natuurbescherming

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.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking 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.

Soortbescherming

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*).

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.

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.*

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 beheer-plan 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 instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend 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.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder 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 rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

3.9. Water

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester & Wethouders zorg voor:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden geleverd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

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.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'

- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Op de drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

4. Onderbouwing op perceelsniveau

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van 53 percelen aangepast. In dit hoofdstuk wordt een onderbouwing gegeven voor de planologische wijziging. Eerst wordt per locatie een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Indien van toepassing worden vervolgens de diverse aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

Voor 27 percelen betreft het een wijziging naar aanleiding van een onherroepelijk projectafwijkingbesluit, waarvoor de onderbouwing al in het besluit uitgelicht is. De overige 26 wijzigingen komen in dit hoofdstuk aan de orde.

4.1. Bennekom, Dikkenbergweg 25

Aanleiding en achtergrond

Het perceel Dikkenbergweg 25 te Bennekom ligt in Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. Het perceel ligt tussen de kruispunten met de Fransekampweg en de Heinrich Witteweg, zo'n 750 meter ten oosten van de bebouwde kom van Bennekom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie D, nummers 1069 en 1070.



Ligging van het betreffende perceel

Het perceel Dikkenbergweg 25 in Bennekom heeft een reguliere woonbestemming (villa) waarbij een woning en 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013' is het bestemmingsvlak niet juist op de verbeelding weergegeven. Hierbij is een vergund bijgebouw per abuis buiten dit vlak gebleven waardoor dit gedeelte van het perceel nu ten onrechte de bestemming 'Bos' heeft. Met deze planherziening wordt dit gebrek hersteld.

In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013' is het betreffende perceelgedeelte bestemd voor 'Bos' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', 'Waarde – Archeologie 2'.

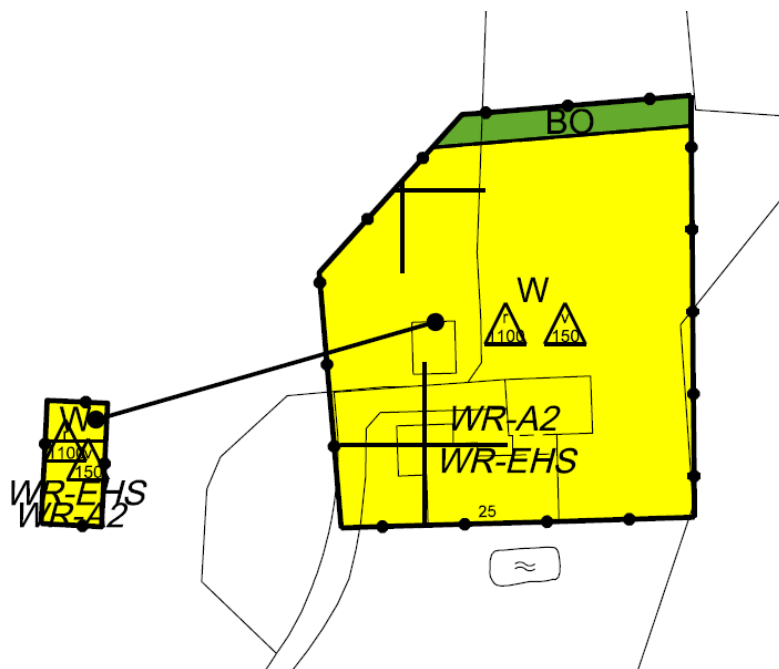


Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bleek niet goed mogelijk om de vorm van het bestemmingsvlak zodanig te wijzigen dat alle bij elkaar behorende bebouwing binnen dat vlak komt te liggen. Hierdoor zou het vlak een zeer uitgerekte langwerpige vorm krijgen, waarbij een fors deel van dat vlak over het aanwezige bos zou komen te liggen. Dat is vanuit ruimtelijk oogpunt zeer onwenselijk en zou bovendien de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel ernstig verkleinen. Daarom is er voor gekozen om alleen het bijgebouw een bouwvlak te geven en dit via een 'aanpijling' te verbinden met de hoofdbestemming.

Hiermee is de beschrijving uit het achterliggende bestemmingsplan hersteld. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden veranderen niet. Met de inwerkingtreding van deze planherziening is er binnen het aangegeven bestemmingsvlak dus één woning met een inhoud van maximaal 1100 m³ toegestaan, met daarbij in totaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

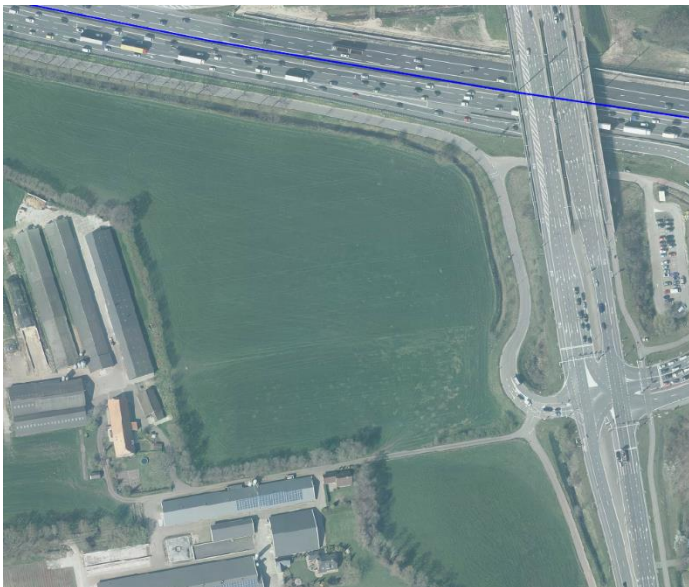
De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Voor een uitgebreidere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de toelichting bij de achterliggende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013'.

4.2. Bennekom, Maanderdijk ongenummerd (naast 3)

Aanleiding en Achtergrond

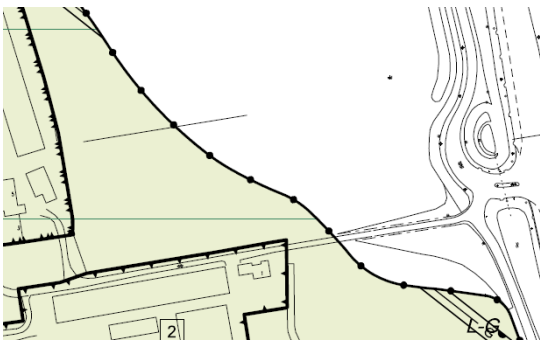
Het plan heeft betrekking op het perceel Maanderdijk ongenummerd (naast 3), gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt direct ten zuiden van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie B, nummers 1096 en 1168.



Ligging van het betreffende perceel

In het kader van de toekomstige ontwikkelingen rond de Parklaan wordt er een gasleiding verplaatst.

Het oude tracé komt te vervallen. Dit tracé ligt gedeeltelijk buiten de plangrens van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. De aanduiding ten behoeve van de te verwijderen gasleiding wordt in een apart traject (bestemmingsplanwijziging voor de Parklaan) verwijderd.

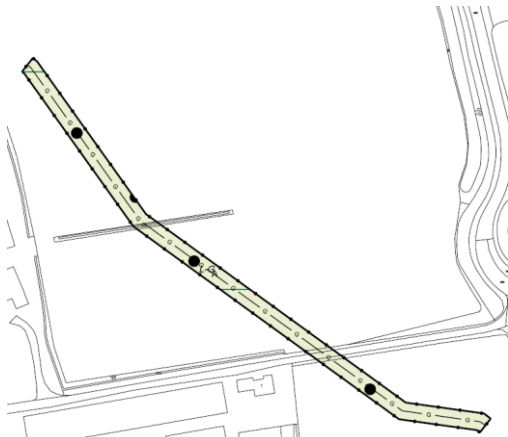


Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Het nieuwe tracé ligt volledig binnen het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, onder een bestaand agrarisch perceel. Om te borgen dat bij werkzaamheden en ontwikkelingen in dit gebied rekening wordt gehouden met de gasleiding wordt in het voorliggende bestemmingsplan de leiding aangeduid. Dit is een wettelijke verplichting

Conclusie

Op het agrarische perceel wordt de aanduiding 'leiding - gas' opgenomen.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

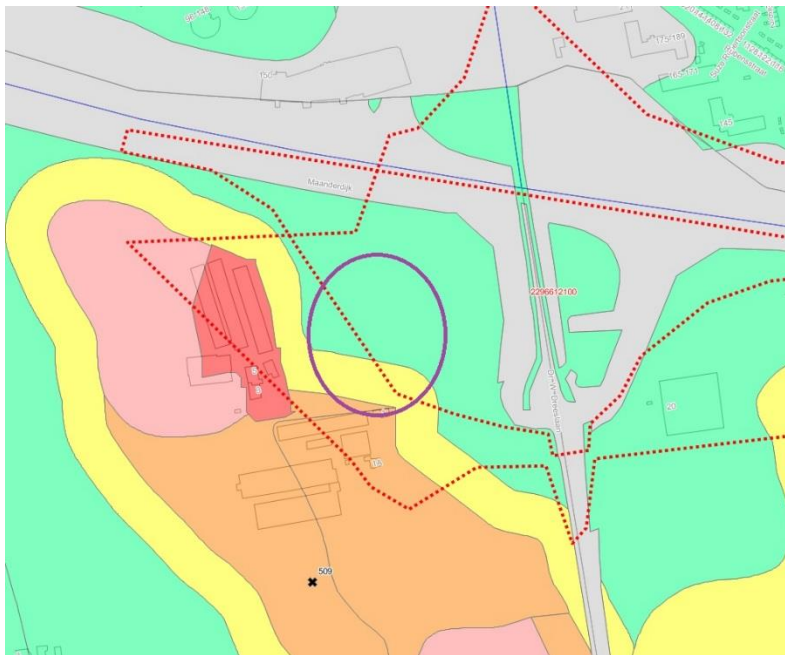
Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het hede- en broekontginningslandschap. Het nieuwe tracé komt onder een bestaand, open, agrarisch perceel te liggen. Er zijn geen consequenties landschappelijke structuren, en er is geen verstoring van de landschappelijke karakteristiek.

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De overwegend groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied grotendeels laag is. In het uiterste zuidwesten van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting (gele kleur)



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Voor onder meer het huidige plangebied zijn diverse bureauonderzoeken uitgevoerd. Verkennend booronderzoek heeft zich geconcentreerd in de zone langs het spoor. Ter plaatse van de boringen bleek de bodem verstoord.

Ten zuiden van het huidige plangebied is een onbekende nederzetting uit de periode Mesolithicum - Bronstijd aangetroffen (nr. 509 op de voorgaande Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart).

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot wijziging van het tracé van de gasleiding. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie aan in de omgeving van de Maanderdijk 3 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en GNN. Binnen een straal van 3 kilometer zijn het Natura 2000 gebied 'Veluwe', en de GNN gelegen.

Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn echter uitgesloten.

Conclusie

Er zijn geen beschermde soorten in het plangebied te verwachten die negatieve effecten kunnen verwachten. Eventuele verstoringen zullen ook van tijdelijke aard bij het aanleggen van de gasleiding. De functie van het gebied zal verder niet wijzigen.

4.3. De Klomp, Binnenweg 4a

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Binnenweg 4a De Klomp. Het perceel ligt op circa 1,25 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van De Klomp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1521.



*Ligging van het betreffende perceel
(linksboven staan de stallen die inmiddels zijn gesloopt ter compensatie van een nieuw woongebouw ter plaatse)*

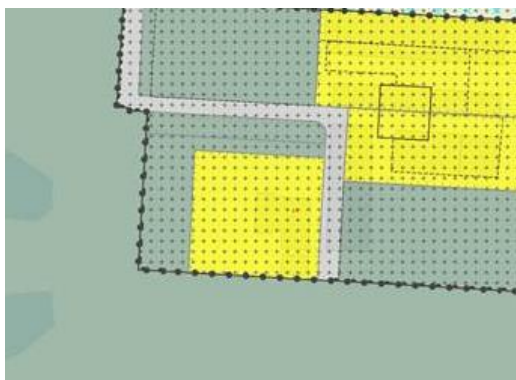
Op 27 januari 2015 is door het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 'De Klomp, Binnenweg 4a' vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt de bouw van een woongebouw mogelijk ter plaatse van oude agrarische stallen op basis van het regionale beleid functieverandering. Het perceel is eigendom van de gemeente Ede en zal op korte termijn worden verkocht.

Onlangs is geconstateerd dat in het vastgestelde wijzigingsplan abusievelijk de bestaande matenregeling niet is overgenomen, zoals gebruikelijk in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied geldt voor vergunde woningen. Dit is een regeling waarmee in het bestemmingsplan wordt geregeld dat een vergunde grotere maatvoering (inhoudsmaat en/of hogere goot en nok) als uitgangspunt geldt.

Zoals gebruikelijk bij functieverandering mag de bestaande (vergunde) bedrijfswoning worden gehandhaafd en wordt een nieuwe woning/woongebouw mogelijk gemaakt als compensatie voor de sloop van agrarische stallen. Indien de bestaande woning groter is dan de maximale maatvoering in het bestemmingsplan, dan geldt deze maatvoering conform de bestaande matenregeling.

Voor de bestaande bedrijfswoning Binnenweg 4a zal deze bestaande matenregeling alsnog worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

In het geldende wijzigingsplan heeft het perceel Binnenweg 4a De Klomp de bestemming 'Wonen', met een gebiedsaanduiding overige zone 'Voorwaardelijke verplichtingen - 3'. De voorwaardelijke verplichting heeft betrekking op de aanleg van een landschappelijke inpassing. Dit zal voor dit perceel worden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Verder is de dubbelbestemming Ecologische hoofdstructuur van toepassing.

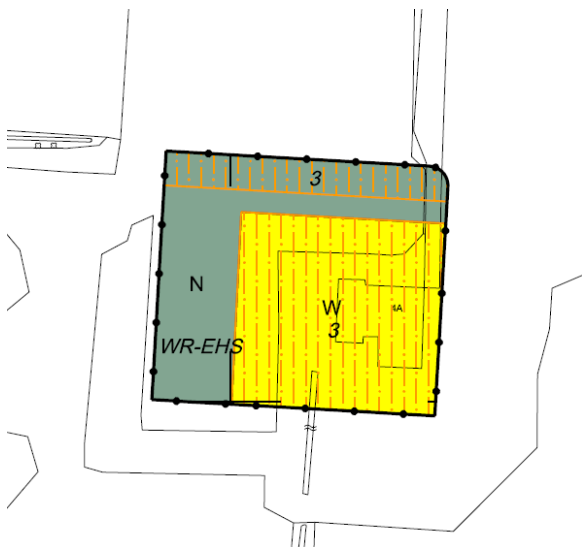


Verbeelding van het huidige bestemmingsplan 'De Klomp, Binnenweg 4a'.

In het wijzigingsplan 'De Klomp, Binnenweg 4a' uit 2015 is per abuis een afwijkende matenregeling opgenomen. Deze afwijkende matenregeling dient omgezet te worden naar de regels van een reguliere woonbestemming.

Conclusie

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging worden de reguliere bouwregels voor een woonbestemming opgenomen. De landschappelijke inpassing zal worden overgenomen uit vastgestelde wijzigingsplan en in de regels worden vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting.



Nieuwe verbeelding Binnenweg 4a De Klomp

Onderbouwing

De voorliggende bestemmingsplanwijziging voor het perceel Binnenweg 4a betreft de planologische reparatie van een onjuistheid in het wijzigingsplan 'De Klomp, Binnenweg 4a'. Het betreft een reeds bestaande woonfunctie op basis van een vergunde situatie. Daarmee is verdere toetsing aan wetgeving en beleid niet aan de orde.

4.4. De Klomp, Griftweg 19

Aanleiding en achtergrond

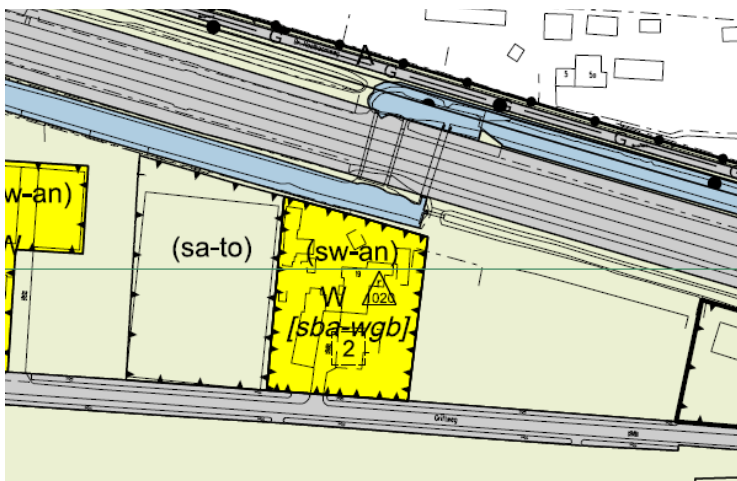
Het perceel Griftweg 19 te De Klomp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede direct langs de spoorlijn Arnhem-Utrecht nabij het kruispunt met de Kade, op circa 1.5 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van De Klomp. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie M, nummers 1498, 1497, 1496, 1495, 1494 en 1493.



Ligging van het betreffende perceel

Aan de Griftweg 19 in De Klomp is een kleinschalige kwekerij gevestigd. Aanvrager wil een deel van de aanwezige opstallen vervangen door één nieuw bedrijfsgebouw (koelingsruimte t.b.v. de kwekerij). Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw deels buiten het bestaande bouwvlak is gesitueerd. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Wonen - woongebouw (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

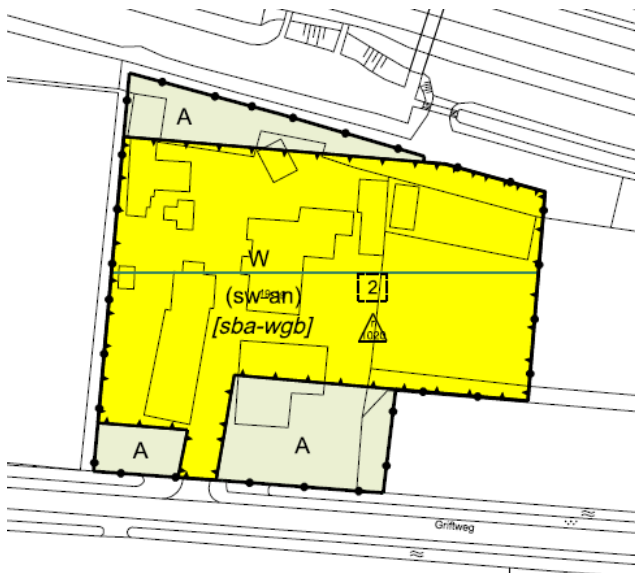


Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Op het perceel bevinden zich een woning met bijgebouw en een aantal agrarische opstallen. Aanvrager wil enkele oude opstallen slopen en een nieuwe koelruimte voor de kwekerij bouwen. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast waardoor het mogelijk wordt om de nieuwbouw op de gewenste locatie te kunnen realiseren. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit perceel blijven onveranderd.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
2. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde wijziging van de vorm van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het bouwvlak blijft onveranderd. Het gaat om vervangende nieuwbouw ten behoeve van de kwekerij. De nieuwbouw wordt iets verschoven waardoor er meer ruimte vrijblijft tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing. Zodoende kan er op het erf makkelijker en veiliger worden gemanoeuvrerd met werktuigen en materialen. De wijziging heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Voor dit verzoek om planwijziging is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het doorzetten van de elzensingel langs de Griftweg, de aanplant van hagen en een boom voor de woning en het terugbrengen van de hoeveelheid verharding zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Landschappelijke inpassing

Dit plan is o.m. getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap. Het versterken van de beplanting langs de weg, het vergroenen van het voorerf en de verwijdering van verhardingen dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inrichtingsplan Griftweg 19 De Klomp

Het definitieve inrichtingsplan zal nader worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning. Aan die vergunning worden ook de noodzakelijke voorschriften verbonden om de landschappelijke inpassing van het perceel duurzaam in stand te houden.

Milieu

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt ruimte gecreëerd voor de bouw van een koelhuis voor de opslag van producten van de kwekerij. In de directe omgeving van deze nieuwbouw liggen enkele agrarische bedrijven met o.a. de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. De bestaande afstanden van die bedrijven tot gebouwen van het bedrijf aan de Griftweg 19 in De Klomp waarin mensen langere tijd verblijven (wonen of werkzaam zijn), mogen niet kleiner worden. Dit omdat anders die agrarische bedrijven meer worden beperkt dan nu al het geval is door al bestaande relatieve korte afstanden.

Een koelhuis wordt niet aangemerkt als een gebouw waar mensen voor langere tijd aanwezig zijn. Feitelijk gaat het om een gekoelde opslagruimte. Het gaat daarom niet om een 'gevoelig object' dat tegen de milieu-effecten van omliggende agrarische bedrijven beschermd zou moeten worden (met name geur en geluid). Daarmee verandert de afstand tot agrarische bedrijven van te beschermen objecten dus niet. Het betreffende bouwwerk kan niet anders worden gebruikt dan als opslagruimte (al dan niet met koelcel).

Bodem

De locatie is onverdacht. Bij de noodzakelijke omgevingsvergunning kan er daarom vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend. Aan deze eventuele vrijstellingregeling 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 als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etc. voor rekening van de aanvrager.

Explosieven

De locatie waar het nieuw te bouwen koelhuis is gepland, is verdacht van explosieven (met name afwerpmunitie, maar ook klein kaliber munitie (KKM) en geschutsunitie). Hierbij wordt opgemerkt dat er geen verticale afbakening heeft plaatsgevonden. Het is dus niet bekend tot welke diepte dergelijke munitie aanwezig kan zijn.

Normaal gesproken is de volgende stap een Projectgebonden Risico-Analyse (PRA) om te onderzoeken welke na-oorlogse handelingen hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt ook gekeken welke bodemsamenstelling er is en wat de maximale inslagdiepte is. Aan de hand van een PRA kan bepaald worden of er daadwerkelijk opsporing nodig is.

In dit geval is een PRA overbodig omdat de locatie voor zover bekend altijd onbebouwd is geweest en er op een eenvoudige manier gedetecteerd kan worden om te bepalen of er verdachte objecten (evt explosieven) aanwezig zijn.

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het gebied middelhoog is.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In het volgende figuur is het bestemmingsplangebied te zien zoals weergegeven op de Integrale Cultuurhistorische Waardenkaart. De gele kleur geeft aan dat de integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied middelhoog is.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In de directe omgeving (straal 250 m) van het betreffende bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten noorden van het plangebied is in het verleden een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het slopen van enkele opstallen en de realisatie van de geplande nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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).

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie aan Griftweg 19 De Klomp maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en GNN. Binnen een straal van 3 kilometer zijn het Natura 2000 gebied 'Veluwe', en de GNN gelegen.

Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Conclusie

Er is begin dit jaar een QuickScan Ecologie uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. (kenmerk BE/2017/062/r d.d. 20 februari 2017). In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft echter geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht. Algemeen voorkomende vogelsoorten broeden aannemelijk in de vegetatie en bebouwing op de planlocatie.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming mits onderstaande maatregelen in acht worden genomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een terzake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een terzake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

4.5. Ede, Meikade 4 - 4a

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Meikade 4 en 4a te Ede ligt direct ten noorden van het bedrijventerrein Kievitsmeent bij Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 2850, 3212 en 3213.



Ligging van het betreffende perceel

De huidige bestemming van het perceel is 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

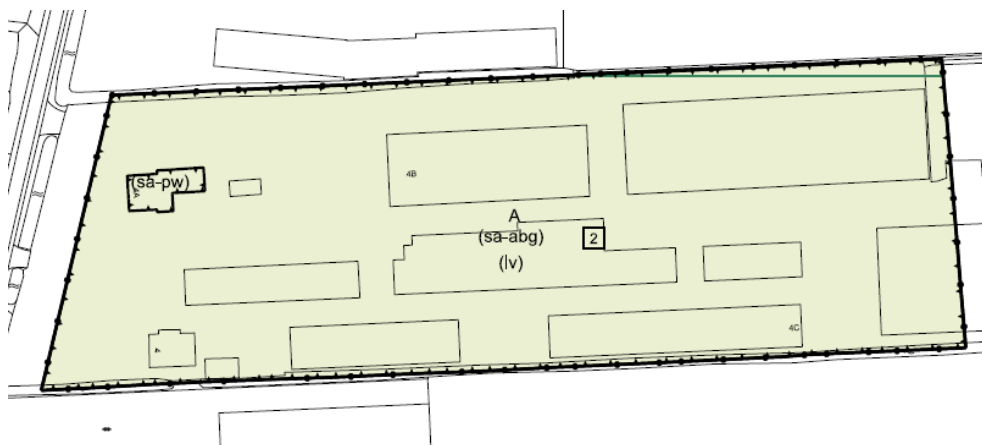
De eigenaar van de zuidelijke bedrijfswoning (Meikade 4a) heeft verzocht of de woning kan worden aangewezen als plattelandswoning.

De Wet Plattelandswoningen geldt sinds 1 januari 2013. Deze wet regelt onder andere dat afgesplitste voormalige bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven niet langer worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waarvan ze zijn afgesplitst. Deze woning kan hiermee door personen worden bewoond die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf. De woning wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook al is hij afgesplitst.

De Wet plattelandswoningen gold ook voor luchtkwaliteitseisen. Op dit onderdeel is de wet onderuit gegaan bij de Raad van State vanwege de strijd met Europese richtlijnen op het gebied van fijnstof. Woningen die zijn gelegen op locaties met een overbelaste fijnstofsituatie kunnen daarom op dit moment niet als plattelandswoning worden bestemd. In het voorliggende geval is er geen sprake van een overbelaste situatie met betrekking tot fijnstof.

Conclusie

De woning op de locatie Meikade 4a wordt voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning'.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Milieu

Voor dit perceel is een berekening gemaakt met betrekking tot de fijnstof belasting in het gebied. Deze berekening is hieronder weergegeven.

In kaart gebrachte omgeving, voor zover mogelijk relevante invloed op de fijnstofbelasting van Meikade 4a:

X-coördinaten: 169 450 tot 170 450

Y-coördinaten: 450 700 tot 451 300

Grootte: 60 ha.

De relevante veehouderijbedrijven in de omgeving:

- Binnen de in kaart gebrachte omgeving ligt maar een beperkt aantal veehouderijbedrijven: 11 stuks in totaal.
 - 4 bedrijven met stallen/stalsystemen die niet meer gebruikt mogen worden en ook zonder geaccepteerde Kennisgeving Stoppersregeling.
 - 1 bedrijf met een vervallen vergunning.
 - 3 bedrijven met typen vee die geen relevante hoeveelheid fijnstof emitteren.
- In de 3 overige veehouderijbedrijven wordt geen pluimvee gehouden. Toch zijn de stallen ingevoerd in ISL3a (berekeningsmodel fijnstofbelasting):
 - 1. Kievitsmeent 4a: 86 vleesvarkens.
 - 2. Meikade 6: 480 vleesvarkens.
De stalsystemen van beide bedrijven voldoen niet aan de ammoniakwetgeving (geen emissiebeperkend stalsysteem). Maar omdat de bedrijven nog in werking mogen zijn op grond van de Stoppersregeling zijn de vergunde veebestanden toch in de berekening meegenomen (= worst-case).
Voor beide bedrijven geldt dat het geen volwaardige bedrijven zijn en verwacht mag worden dat ze uiterlijk 2020 zullen stoppen.
 - 3. Meikade 4: 3636 vleesvarkens en 300 vleeskalveren.
Volwaardig bedrijf; alle vergunde stallen mogen worden gebruikt als vergund.
- In de omgeving van Meikade 4a is de achtergrondconcentratie fijnstof relatief laag. Dat wil zeggen: in grote delen van het buitengebied van De Vallei is de achtergrondconcentratie beduidend hoger. Verklaring: in de directe omgeving bevinden zich weinig veehouderijbedrijven en al helemaal geen pluimveebedrijven:
 - Oostelijk en zuidelijk ligt de woonkern van Ede en een groot industrieterrein.
 - Zuidwestelijk (het gebied waarvandaan met de overheersende windrichting stof kan worden aangevoerd) is nagenoeg leeg met de eerste varkensbedrijven op 800 m en verder.

- Westelijk en noordelijk bevinden zich slechts relatief kleine veehouderijbedrijven met nauwelijks pluimvee.

Het is niet waarschijnlijk dat dit beeld substantieel zal veranderen.

Berekening fijnstofbelasting (ISL3a)

Van de woning Meikade 4a zijn de 4 hoekpunten van het gebouw separaat in de berekening ingebracht:

Hoekpunt meikade 4a	Jaargemiddelde concentratie in microgram/m ³	Aantal dagen met een daggemiddelde concentratie boven 50 microgram/m ³
NW	23,62	10,9
NO	23,66	11,0
ZO	23,63	10,9
ZW	23,60	10,9
Grenswaarden	40,0	35

Berekening fijnstofbelasting (ISL3a)

- De grenswaarden voor de fijnstofbelasting worden niet overschreden.
 - De jaargemiddelde concentratie ter plekke van de woning is nauwelijks meer dan de achtergrondconcentratie.
 - Het aantal overschrijdingsdagen is gering: 30% van de grenswaarde.

Samenvatting:

- Er zijn nagenoeg geen relevante veehouderij-fijnstofbronnen in de omgeving van de woning.
- Ter plaatse van de woning is de achtergrondconcentratie relatief laag met de verwachting dat die situatie niet substantieel zal veranderen.
- De jaargemiddelde concentratie is laag en het aantal overschrijdingsdagen van de daggemiddelde grenswaarde heel gering.

Conclusie

Er is met het oog op fijnstofbelasting geen beletsel voor een bestemmen van een (plattelands)woning.

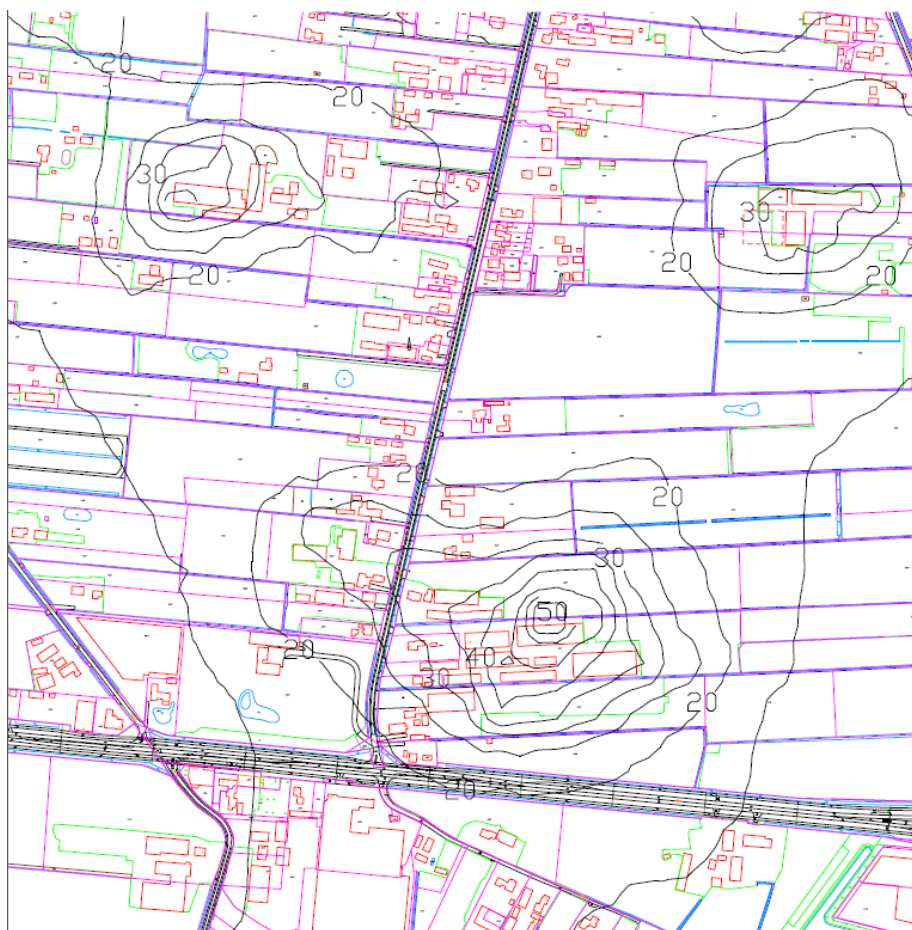
Leefbaarheid

Uit jurisprudentie blijkt dat er bij een plattelandswoning wel moet worden getoetst of ter plaatse een voldoende goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gelet op de aard van een dergelijke woning (zij maakt nog steeds onderdeel uit van een veehouderij) worden er aan het woon- en leefklimaat daarbij wel wat minder hoger eisen gesteld dan aan andere woningen in het buitengebied.

Belangrijkste aspect voor de leefbaarheid is de geurhinder die in en rond de woning wordt ondervonden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

De voorgrondbelasting komt van een enkele bron in de directe omgeving die relatief overheersend is. In dit geval is dit het veehouderijbedrijf waartoe de woning behoort. De berekende geurbelasting vanuit dit bedrijf op Meikade 4a is ongeveer 12 OudourUnits per kubieke meter lucht (Ou/m³). De wettelijke grenswaarde is 14 Ou/m³, zodat deze situatie acceptabel is.

De achtergrondbelasting is berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied. Onderstaand is een grafische weergave van de ligging van de geurcontouren rond het perceel afgebeeld.



Geurcontouren rondom het plangebied

Uit de afbeelding blijkt dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de woning Meikade 4a ongeveer 25-30 OudourUnits per kubieke meter lucht bedraagt.

Onderstaand is een tabel met een typering van het woon- en leefklimaat af te lezen die hoort bij deze waarde voor de achtergrondbelasting.

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ouE/m ³	%	
1 – 3	< 5	Zeer goed
4 – 8	5 – 10	Goed
9 – 13	10 - 15	Redelijk goed
14 - 20	15 – 20	Matig
21 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
29 – 38	25 – 30	Slecht
39 – 50	30 – 35	Zeer slecht
51 – 65	35 - 40	Extreem slecht

Tabel Relatie achtergrondbelasting-geurhinder-leefklimaat

Uit de tabel volgt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning dan is te typeren als 'tamelijk slecht' tot 'slecht'.

Zoals eerder gesteld worden aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van een plattelandswoning minder hoge eisen gesteld dan aan andere woningen in het buitengebied, omdat zij naar hun aard nu eenmaal dichtbij een veehouderij zijn gelegen.

Duidelijk is dat het woon- en leefklimaat in dit geval niet geheel optimaal zal zijn. Wij achten de situatie niettemin acceptabel, omdat het gaat om een bestaande woning en een reeds lang bestaande situatie.

4.6. Ederveen, Luntersekade 6

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Luntersekade 6 te Ederveen, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is direct ten noorden gelegen tegen de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie H, nummer 1752.



Ligging betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Luntersekade 6 te Ederveen de bestemming 'Recreatie'. Op het terrein is een bedrijfswoning aanwezig en enkele gebouwen. Voorheen was er op het perceel een camping gevestigd. De omvang van het terrein is circa 1,6 hectare. Het perceel is in de loop van de afgelopen jaren grotendeels bebost geraakt.



Huidige verbeelding bestemmingsplan

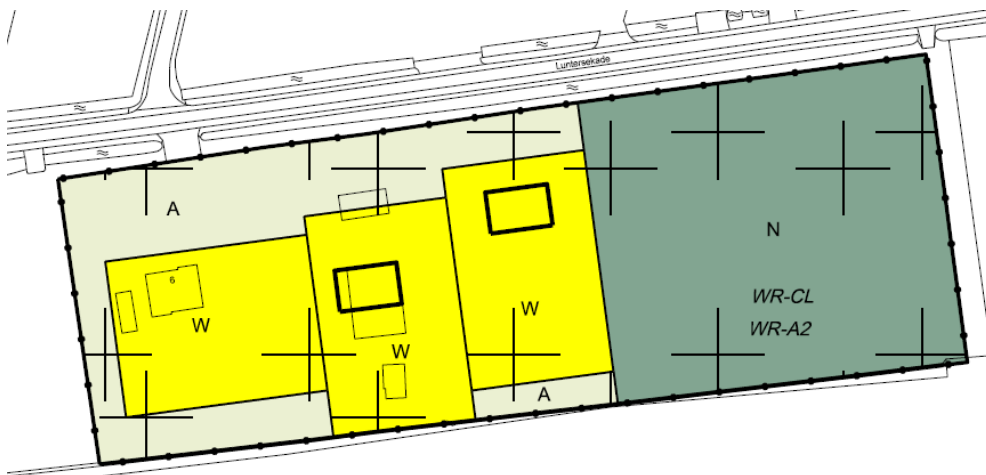
De camping op het perceel wordt beëindigd. In ruil voor de sanering van de camping worden er naast de bestaande bedrijfswoning één extra woning op het perceel toegestaan.

Op het tevens aan de Luntersekade gelegen perceel Luntersekade 33 te Ederveen, wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. In ruil voor de sloop van 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt er op de locatie van de voormalige camping een tweede woning toegevoegd. Dit is binnen de gedachte van het regionale functieveranderingsbeleid. In totaal wordt er naast de bestaande bedrijfswoning dus twee (burger)woningen bestemd. Alle woningen worden bestemd met een maximale inhoud van 660 m³ en per woning is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit is de reguliere maat voor woningen in het agrarisch buitengebied.

De locatie ligt in een gebied waar recreatie niet heel kansrijk is. De camping was dan ook niet rendabel op de huidige locatie. In de gedachte van het regionale functieveranderingsbeleid is een plan ontwikkeld waarbij in ruil voor de sanering van de camping een extra woning wordt toegevoegd. Door in de nabije omgeving ook nog eens een agrarische locatie (Luntersekade 33) te saneren is in het gebied een extra ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken. Hier wordt 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Een onderbouwing voor het perceel Luntersekade 33 is elders in deze toelichting opgenomen.

Conclusie

De recreatiebestemming wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming, met in totaal 3 woningen.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012).

Voor de tweede extra woning wordt er sloopcompensatie van een locatie elders aangeleverd. De benodigde compensatie is als volgt bepaald.

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Voor de tweede extra woning van 660 m² is conform het beleid dus 1.000 m² sloopcompensatie benodigd. Deze meters zijn verkregen van het perceel Luntersekade 33 te Ederveen.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in het bestaande bosje. Daarnaast wordt het bosje aangevuld zodat het ook op lange termijn zijn groene uitstraling behoudt. Op deze manier is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.



Landschappelijk inpassingsplan Luntersekade 6 Edeveen

Ecologie

Situatie plangebied

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie en omgeving tijdens het foerageren en migreren. De vegetatie en het overige terrein worden mogelijk incidenteel gebruikt door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De vegetatie is geschikt als broedlocatie voor algemene vogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Van externe werking is geen sprake. Er worden wel een aantal bomen gekapt maar het onderdeel houtopstanden is hier niet van toepassing.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet Natuurbescherming voor de voorgenomen ingreep

Bodem

Analytisch is in de puinlaag ter plaatse van de inrit asbest aangetoond boven de interventiewaarde. In de huidige situatie is echter geen sprake van onaanvaardbare risico's. De gewogen gehalten aan asbest in de ter inkadering geanalyseerde monsters blijven ruim beneden de interventiewaarde.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten is op de locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Het betreft een namelijk asbestweg, dat valt onder besluit Asbestwegen, waarvoor Inspectie Leefomgeving en Transport het bevoegd gezag is.

Geadviseerd wordt om de puinlaag onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Hiervoor dient een plan van aanpak te worden opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Omdat in de puinlaag ter plaatse van het gazon het aangetoonde gehalte van 85 mg/kg d.s. aan asbest de interventiewaarde benaderd wordt geadviseerd om ook deze betreffende puinlaag te verwijderen.

Het door Hunneman Milieu-Advies geconcludeerde en de geadviseerde vervolgacties worden door de gemeente Ede gedeeld. De vervolgacties en sanering leiden niet tot een kostbaar en dus eventueel onuitvoerbaar bestemming. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Milieu

In de directe omgeving van het perceel Luntersekade 6 in Ederveen liggen enkele woningen en bedrijfsbestemmingen. Het perceel tegenover Luntersekade 6 aan De Venen 2/2a in Lunteren heeft een niet agrarische bedrijfsbestemming. Op het perceel Luntersekade 6A en 6B en Luntersekade 19 ligt de bestemming 'wonen met agrarisch neven'.

De afstand tussen de bestaande (bedrijfs)woning op nr. 6 en de omliggende (bedrijfs)bestemmingen blijft hetzelfde als ook het beschermingsniveau. Verder wordt de bedrijfsbestemming De Venen 2/2a in Lunteren eerder beperkt door de naastgelegen woning dan door de twee nieuwe woningen.

De nieuwe woningen komen tussen de woning Luntersekade 6 en het woongebouw 6A en 6B. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen tot het bouwvlak van nr. 6A en 6B is ruim voldoende (> 50 meter) i.v.m. de nadere aanduiding van agrarisch neven.

De afstand van de nieuwe woningen tot het perceel Luntersekade 19 met de bestemming 'wonen met agrarisch neven' is eveneens ruim voldoende.

Conclusie

De aanwezige bedrijfsbestemmingen worden niet meer beperkt dan nu het geval is door al bestaande woonbestemmingen.

Water

De bestaande woning voert het huishoudelijk afvalwater via een pompunit af op het drukriool van de gemeente Ede. In het kader van de 'Verordening op de aansluiting op de gemeentelijke riolering' (2017) dient voor de nieuwe woningen een rioolaansluiting te worden aangevraagd bij de gemeente Ede. Kosten voor wijzigingen aan het gemeentelijk stelsel zijn voor rekening van de aanvrager. Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel ligt hiervoor een tertiaire watergang conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe. Indien meer dan 0,4 ha verhard oppervlak wordt toegevoegd op het huidige perceel, moet dit gecompenseerd worden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater. Binnen deze randvoorwaarden vormt het aspect water geen belemmering voor dit plan.

4.7. Ederveen, Luntersekade 33

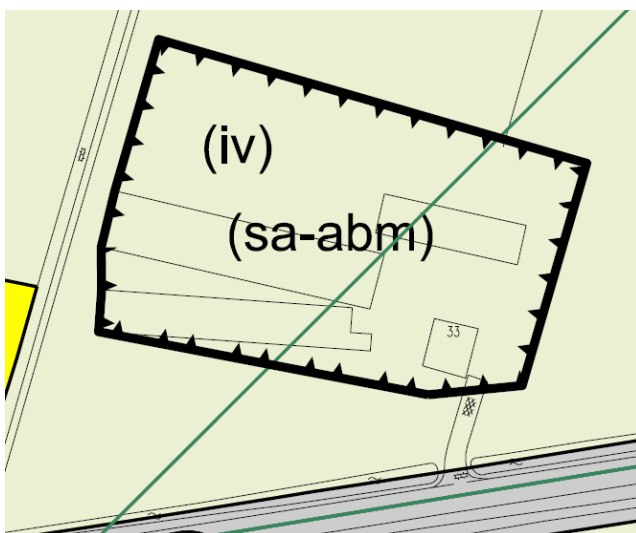
Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Luntersekade 33 te Ederveen, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen op circa 1 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 4653.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Luntersekade 33 te Ederveen de bestemming 'agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is, naast de bedrijfswoning en 75 m² aan privébijgebouwen, circa 1.209 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



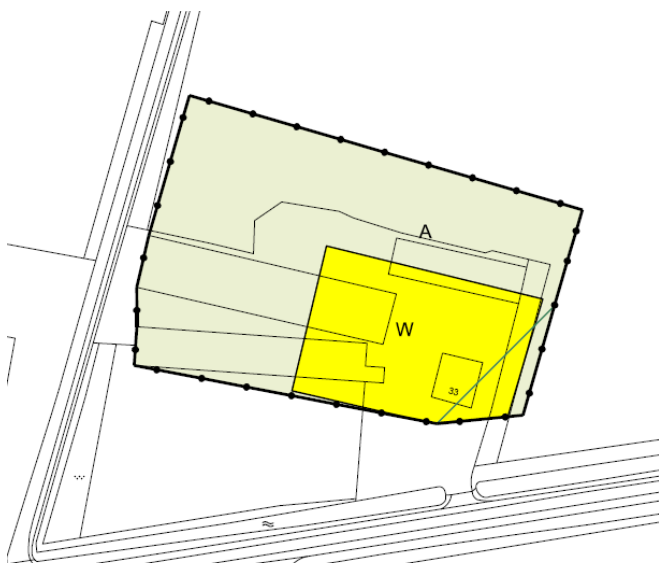
Verbeelding huidige bestemmingsplan

De locatie betreft een slooplocatie in het kader van het functieveranderingsbeleid. Dat betekent dat de te slopen bebouwing kan worden ingezet als compensatie voor een plan elders. Alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, wordt dus gesloopt.

De locatie Luntersekade 33 krijgt een reguliere woonbestemming waarop de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De grootte van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar 1.500 m².

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

In dit geval wordt de te slopen bebouwing ingezet als compensatie voor plannen elders. Het gaat in dit geval onder andere om het plan Luntersekade 6 te Ederveen, eveneens in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap. Het toevoegen van een elzensingel aan de achterzijde van het erf en een haag rondom het voorerf zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan Luntersekade 33 Ederveen

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaande uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in delen van het plangebied hoog is. De trefkans op archeologische resten in het noordelijk deel van het plangebied zijn middelhoog (geel) en laag (lichtgroen).



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), kaartbijlage archeologie, met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage integrale cultuurhistorische waarden (2013), ligt het plangebied in een zone met middelhoge cultuurhistorische betekenis (geel), zie onderstaande uitsnede.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), kaartbijlage integrale cultuurhistorische waarden, met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten westen van het plangebied is in het verleden een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd. In het betreffende gebied bleek de bodem verstoord waardoor archeologische resten waarschijnlijk niet meer aanwezig zijn.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het (deels) slopen van bestaande opstallen en nieuwe landschappelijke inpassing. Hoewel een deel van het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting ligt zullen naar verwachting geen archeologische resten verstoord worden, aangezien deze aanvraag voornamelijk uit het slopen van bestaande bebouwing bestaat. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Omdat het plangebied in een zone met een middelhoge cultuurhistorische betekenis ligt is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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. Ederveen, Onderweg 1

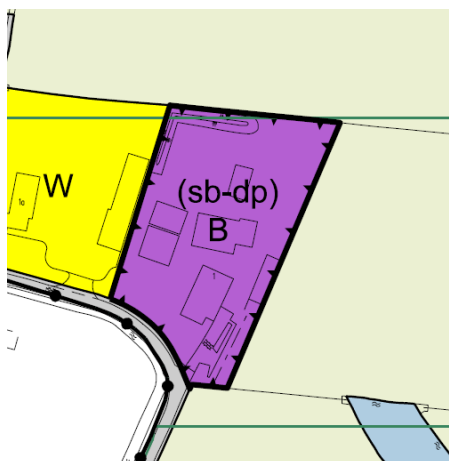
Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Onderweg 1 te Ederveen, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is circa 1.5 kilometer ten zuidwesten gelegen van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 2148.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Onderweg 1 te Ederveen de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Dierenpension'. Er is een woongebouw toegestaan met daarin 2 wooneenheden. Beide woningen zijn bedrijfswoning. De activiteiten rond het dierenpension zijn reeds beëindigd. De (toekomstige) bewoners zijn niet voornemens nog bedrijfsactiviteiten op het perceel uit te oefenen.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in een reguliere woonbestemming met de bestaande aanduiding 'woongebouw'. Daarmee worden de woningen dus aangemerkt als reguliere woningen zonder dat er een binding is met eventuele bedrijfsactiviteiten die op het perceel worden uitgeoefend.

Conclusie

De bedrijfsbestemming wordt omgezet in een reguliere woonbestemming met de bestaande aanduiding voor een woongebouw (2 wooneenheden) en een afwijkende inhoudsmaat van 1222 m³.



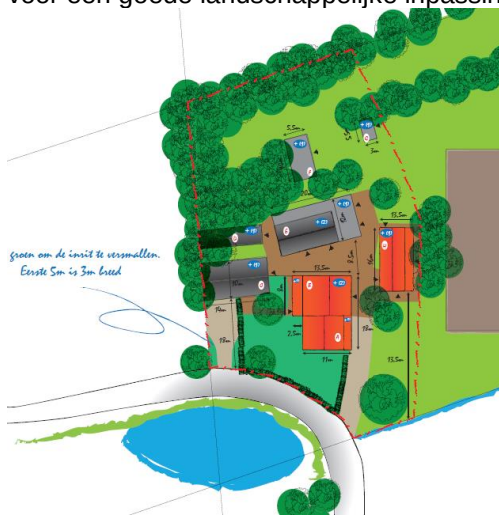
Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van een houtwal met diverse inheemse soorten zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan Onderweg 1 Ederveen

Archeologie

Situatie plangebied

In de volgende uitsnede is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). Het westelijk deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen een zone met een hoge trefkans op archeologische resten (oranje op de kaart). Het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen een zone met een lage trefkans op archeologische resten (lichtgroen op de kaart). Het gebied kent een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten zuiden van het bestemmingsplangebied is in het verleden een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat de verwachting van archeologische resten in het betreffende onderzoeksgebied laag is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Milieu

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. Wel veranderd de bestaande bedrijfswoning/ woongebouw van functie en wordt nu een burgerwoning.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien 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.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

In dit geval liggen er geen veehouderijen in de directe omgeving van het perceel.

Het dichtstbij ligt nog de varkenshouderij aan de Onderweg 4 op een afstand van ongeveer 350 meter.

De leefbaarheid is vanwege deze royale afstand wel gegarandeerd.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Omdat er sprake is van een functiewisseling van 'bedrijven' naar 'wonen' verandert het beschermingsniveau van de woning niet. Met andere woorden: voor de omliggende agrarische bedrijven heeft de wijziging geen gevolgen.

Conclusie

Aan de Onderweg 1 is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

4.9. Harskamp, Blaakweg 3

Aanleiding en achtergrond

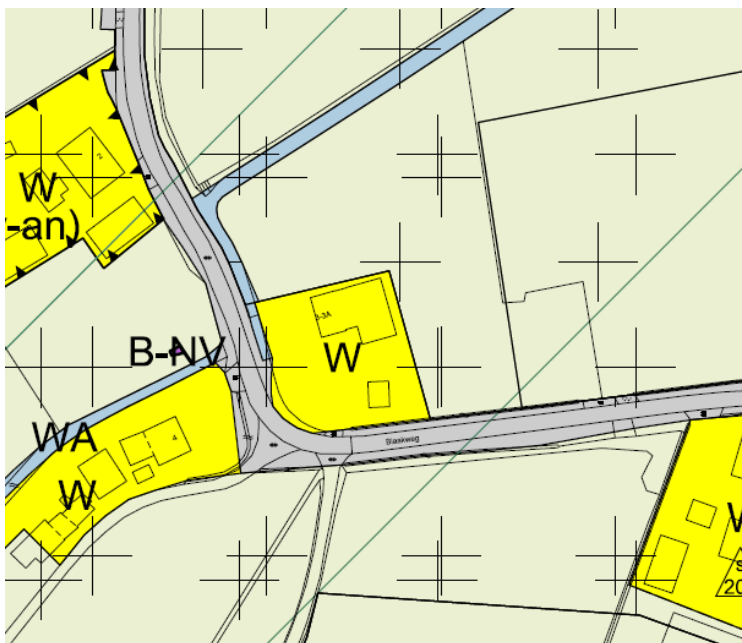
Het perceel Blaakweg 3 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt Blaakweg – Westenengseweg, zo'n 2 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1597.



Ligging van het betreffende perceel

Het perceel Blaakweg 3 in Harskamp heeft een reguliere woonbestemming waarbij een woning (maximale inhoud 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Het huidige bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) grenst direct aan de openbare weg. Hierdoor zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel aanzienlijk beperkt omdat volgens de planregels een strook van 15 meter tot de as van de weg vrij moet blijven van bebouwing. Daarom is verzocht om de vorm van het bouwvlak aan te passen, zodat een betere situering van bijgebouwen mogelijk is.

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Wonen' en 'Agrarisch', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

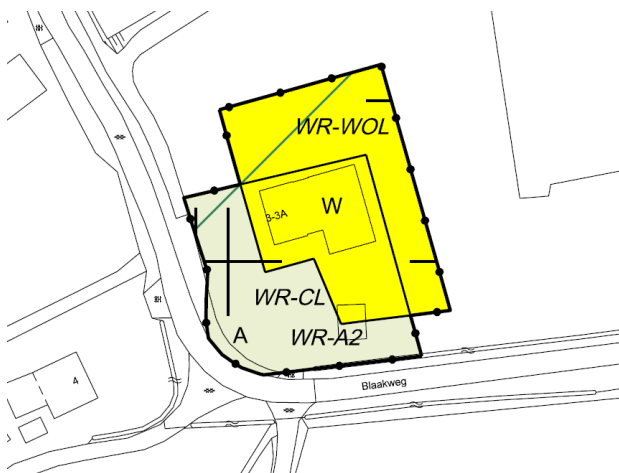


Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast waardoor een groter achtergebied ontstaat achter de woning. Hierdoor kunnen de bestaande bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen op het perceel beter worden benut. Door de strook grond parallel aan de Blaakweg weer als 'Agrarisch' te bestemmen is verzekerd

dat hier geen bebouwing kan worden opgericht, wat de overzichtelijkheid van de weg en daarmee de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede komt.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
2. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gewenste vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De vormwijziging is noodzakelijk om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel beter te kunnen benutten. Door een deel van het bestemmingsvlak vóór de woning te verwijderen en aan de achterzijde van het erf toe te voegen wordt aangesloten bij de ruimtelijke uitgangspunten van dit bestemmingsplan: bij voorkeur bouwen op ruime afstand van een openbare weg en bijgebouwen e.d. bij voorkeur realiseren achter het hoofdgebouw. De omvang van het bouwvlak blijft gelijk en bij de inrichting van het perceel is rekening gehouden met het omringende landschap. De vormwijziging heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.

4.10. Harskamp, Harderwijkerweg 27

Aanleiding en achtergrond

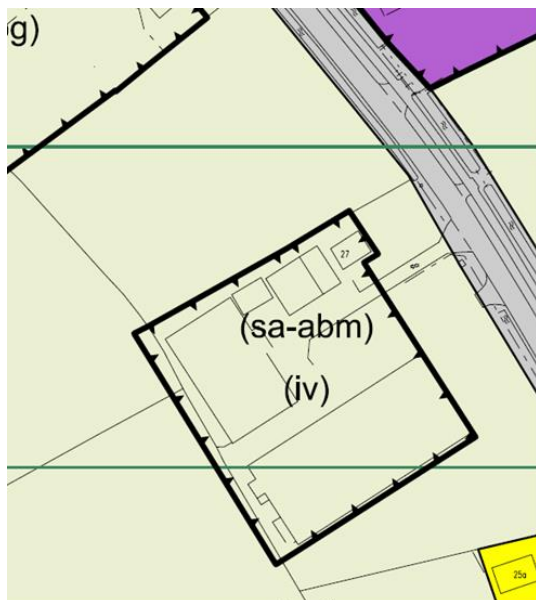
Het perceel Harderwijkerweg 27 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt met de Kraaikamperweg en het militair oefenterrein het Harskampse Zand, zo'n 0,5 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Harskamp. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummers 1321 en 1379.



Ligging van het betreffende perceel

Aan de Harderwijkerweg 27 in Harskamp is een vleeskalvenhouderij gevestigd die op dit moment bestaat uit twee stallen. Het bedrijf wil uitbreiden, onder meer door het bouwen van een nieuwe stal. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden. Daarom is verzocht om het bouwvlak te vergroten en de bouwmogelijkheden op het perceel uit te breiden.

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Agrarisch (middelgroot bedrijf, intensieve veehouderij)'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

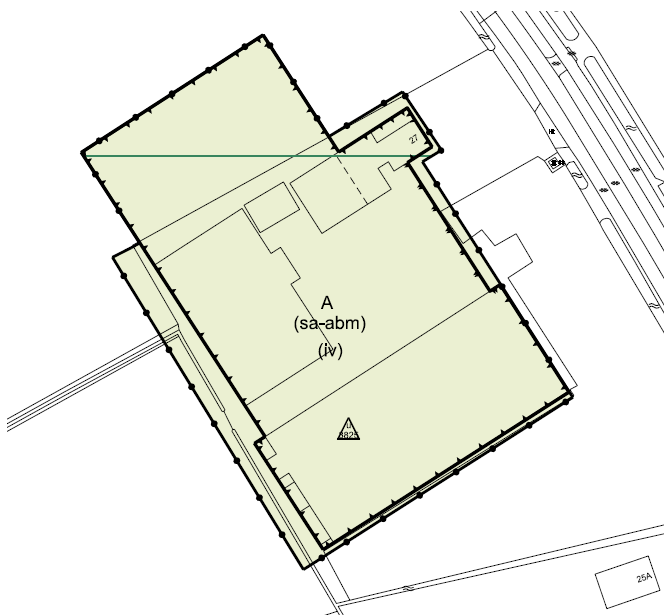


Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De vorm en omvang van het bouwvlak worden aangepast en de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden uitgebreid. Hierdoor wordt het mogelijk om de gewenste nieuwe vleeskalverenstal te realiseren. Na inwerkingtreding van deze planherziening is er – binnen het nieuwe bouwvlak van 0,65 ha - in totaal 3825 m² aan agrarische

bedrijfsbebouwing toegestaan, met daarbij een bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

In artikel 3.8.3 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, zowel het bouwvlak als de bouwmogelijkheden ten behoeve van een agrarisch bedrijf uit te breiden:

3.8.3 Groter bouwvlak en bebouwd oppervlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van het bouwvlak en het bebouwd oppervlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. (...)
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 0,65 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot', waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 4.875 m²;
- c. (...)
- d. (...)
- e. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- f. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- g. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- h. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- j. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- k. (...)

Het bedrijf wordt conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede in het omringende landschap ingepast. De gevraagde planwijziging heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Er is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld waarbij de bestaande beplanting uitgangspunt is.

Langs de noordelijke perceelgrens wordt een elzensingel aangelegd, bestaande uit een dubbele rij geveerde elzen in driehoeksverband. Aan de voorzijde van de meest zuidelijk gesitueerde stalruimte worden drie zwarte elzen aangeplant.

[illegible]

Mits de aanwezige beplanting rond het erf gehandhaafd blijft zijn verder geen aanvullende maatregelen nodig. Voor het realiseren van de nieuwe stal is een omgevingsvergunning nodig. Aan de vergunning worden de noodzakelijke voorschriften verbonden voor de uitvoering van het inrichtingsplan en de duurzame instandhouding ervan.

Met dit plan wordt planologisch een nieuwe stal voor het huisvesten van ongeveer 300 vleeskalveren mogelijk gemaakt. De inrichting aan de Harderwijkerweg 27 heeft een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor het houden van in totaal 1273 vleeskalveren.

46

woon- en leefklimaat is garanderen. Uitgangspunt voor deze toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien 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.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat nabij een veehouderij de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste minimaal aan te houden afstanden kunnen een rol spelen.

In de directe omgeving liggen een viertal burgerwoningen: Harderwijkerweg 18, 20, 22 en 25. Verderop naar het zuiden ligt de bebouwde kom van Harskamp.

De geurbelasting vanwege de veehouderij Harderwijkerweg 27 op de omliggende woningen is in onderstaande tabel weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal D 3	179 292	461 626	5,3	3,6	0,85	4,90	3 560
2	Stal F	179 308	461 586	6,0	4,2	2,60	3,52	16 733
3	Stal nieuw	179 268	461 654	6,0	4,3	1,50	4,72	10 680
4	Stal D 1 en 2	179 292	461 647	6,0	4,2	0,50	4,00	7 120

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	Harderwijkerweg 22	179 405	461 656	14,0	13,4
6	Harderwijkerweg 20	179 417	461 636	14,0	12,5
7	Harderwijkerweg 25	179 401	461 561	14,0	13,8
8	Harderwijkerweg 18	179 447	461 606	14,0	10,1
9	Dorpstraat 168	179 847	460 839	3,0	0,4
10	Dorpstraat 221a/b	179 831	460 815	3,0	0,4

Tabel Geurbelasting op omliggende woningen

Op de luchtfoto in onderstaand figuur zijn de gevoelige locaties met de geurbelasting daarop aangegeven.



Luchtfoto met geurbelasting

Beoordeling

In 2002 heeft de GGD een richtlijn Geurhinder opgesteld waarin een tabel is opgenomen met een beoordeling welke milieukwaliteit hoort bij een bepaald percentage geurgehinderden. Eerder al was in een ruim opgezet onderzoek door PRA Odournet onder 2000 respondenten bepaald welke percentage geurgehinderden te verwachten is bij een bepaalde geurbelasting.

Deze twee gegevens samen leveren de volgende tabel op:

Voorgrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ouE/m ³	%	
1	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	5 – 10	Goed
4 – 6,5	10 - 15	Redelijk goed
7 - 10	15 – 20	Matig
11 – 14	20 – 25	Tamelijk slecht
15 – 18	25 – 30	Slecht
19 – 25	30 – 35	Zeer slecht
26 – 32	35 - 40	Extreem slecht

Tabel relatie geurbelasting – geurhinder - leefklimaat

Berekend is een maximale geurbelasting van 13,8 Ou/m³. Uit de tabel volgt dan dat ter plaatse van deze woning (nr. 25) sprake kan zijn van een leefklimaat dat is te typeren als 'tamelijk slecht'. Ook nr. 20 en 22 is daarvan sprake en bij nr. 10 kan sprake zijn van een matig leefklimaat.

Hoewel het woonklimaat daarmee niet optimaal te noemen is, achten wij medewerking aan de planwijziging niettemin acceptabel. Ten eerste wordt met de berekende waarden voor de geurbelasting nog steeds voldaan aan de wettelijke grenswaarden volgens de Wet geurhinder en veehouderijen. De wetgever heeft een dergelijke belasting dus aanvaardbaar geacht.

Bovendien is er met de voorgenomen wijzigingen in het bedrijf geen sprake van een verslechtering voor de omgeving. Dit komt omdat ook in het bestaande gedeelte van het bedrijf maatregelen worden genomen om de geurbelasting op de omliggende woningen te reduceren. Zo wordt het aantal kalveren in de bestaande stal D teruggebracht tot 300 (thans: 350). Verder worden de emissiepunten van geur in deze stal verplaatst en aangepast dat de verspreiding verder wordt geoptimaliseerd.

De situatie is met deze maatregelen in de uitvoering acceptabel.

Plan-MER

Zoals eerder aangegeven is er voor dit bedrijf een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming afgegeven voor het houden van in totaal 1272 vleeskalveren (Rav. A 4.100). Wij zien daarom aanleiding bij vergunningverlening op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een voorschrift op te nemen dat de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden (Natura 2000) niet hoger mag zijn dan de depositie die deze veebezetting veroorzaakt. Als we dit zouden nalaten moet er een passende beoordeling worden gemaakt of met het plan ook een hogere depositie veroorzaakt kan worden en of de gevolgen daarvan nog acceptabel zijn. De passende beoordeling gaat dan altijd samen met een plan-MER.

Conclusie

Aan de Harderwijkerweg 27 is het mogelijk het bouwvlak 'Agrarisch' aan te passen voor het realiseren van een vleeskalverenstal met een capaciteit van 300 stuks, onder gelijktijdige aanpassing van de bestaande stal D.

4.11. Harskamp, Hooibrinkweg 6-8

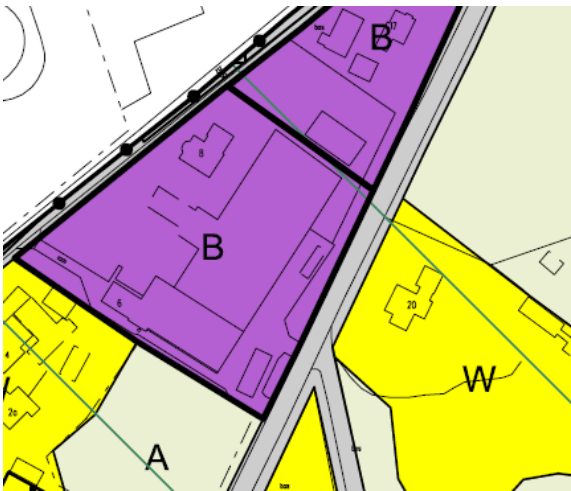
Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Hooibrinkweg 6-8, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 0.5 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Harskamp. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie A, nummer 1679.



Ligging betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hooibrinkweg 6-8 te Harskamp de bestemming 'Bedrijf'. Conform het bestemmingsplan is er op het perceel slechts één bedrijf toegestaan.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Op het perceel bevinden zich echter twee afzonderlijke bedrijven. Het gaat om een reparatie en handelsbedrijf in elektronica-artikelen en een metaalbewerkingsbedrijf. Beide bedrijven zijn al dusdanig lang aanwezig dat de situatie onder het overgangsrecht valt. Om die reden worden er 2 bedrijven op het perceel bestemd.

Conclusie

Op het perceel worden binnen de bestemming 'bedrijf' twee (bedrijfs-)instellingen toegestaan.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.12. Lunteren, Brinkhofweg 15

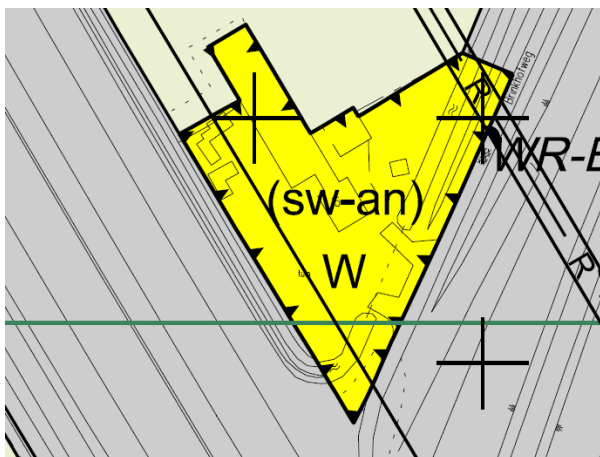
Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Brinkhofweg 15 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen op circa 3.5 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 3085.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Brinkhofweg 15 te Lunteren de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten'.



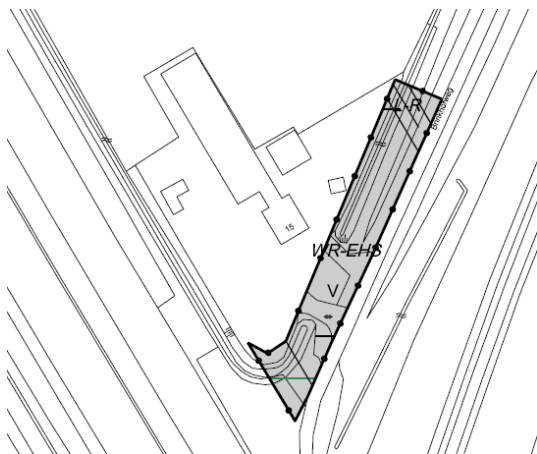
Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Bij de algehele bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede in 2011 is dit perceel gewijzigd van een agrarische bestemming naar de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'.

De woonbestemming is destijds echter foutief in de verbeelding opgenomen, waardoor momenteel delen van de openbare weg en berm binnen de woonbestemming vallen. In het voorliggende plan wordt dit hersteld.

Conclusie

De verbeelding van de woonbestemming wordt hersteld, zodat de weg en naastgelegen bermen binnen de bestemming 'verkeer' vallen.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.13. Lunteren, Bruinehorstweg 38

Aanleiding en Achtergrond

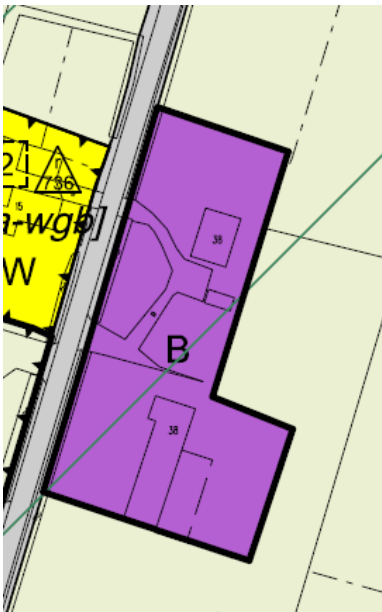
Het plan heeft betrekking op het perceel Bruinehorstweg 38 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen op circa 1 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 3903, 3904, 3905, 3906 en 3907.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Bruinehorstweg 38 te Lunteren de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is een niet-agrarisch bedrijf (bouwbedrijf) met bedrijfswoning aanwezig.

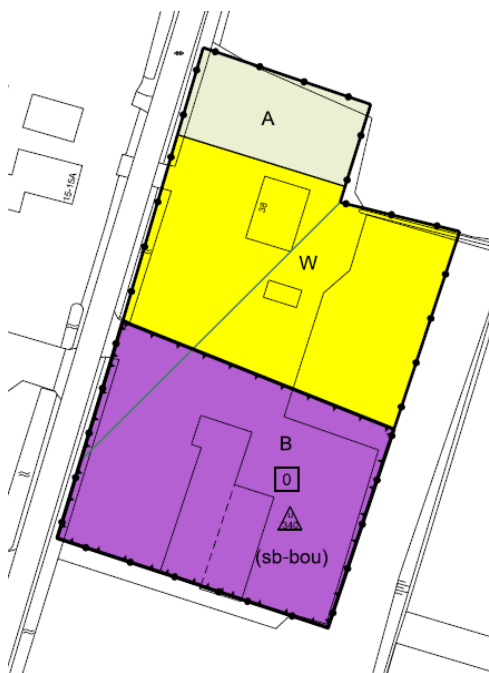
Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfswoning afgesplitst en krijgt deze een reguliere woonbestemming. Voor het bedrijf wordt er in de regels opgenomen dat er geen nieuwe bedrijfswoning zal mogen worden gerealiseerd.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De bedrijfswoning wordt van het bedrijf afgesplitst en krijgt een reguliere woonbestemming. Het bedrijf mag na de afsplitsing geen nieuwe bedrijfswoning meer realiseren, en er wordt maximaal 340 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Ede geeft aan dat er bij agrarische bedrijven in elk geval één bedrijfswoning noodzakelijk is. Dit voor het noodzakelijke toezicht op het vee, waar ook buiten reguliere werktijden soms werkzaamheden nodig zijn.

Alhoewel het ruimtelijk beleid van de gemeente Ede nergens uitsluitel geeft over de noodzaak van een bedrijfswoning bij een niet-agrarische bedrijfsbestemming was de lijn tot voor kort dat ook bij elke niet-agrarische bedrijfsbestemming minimaal één bedrijfswoning werd toegestaan. Bedrijven waarbij een dergelijke woning (nog) niet was toegestaan konden als motivatie opgeven dat een dergelijke woning noodzakelijk is voor het toezicht, vooral bij afgelegen percelen.

Met voorliggend plan is deze lijn definitief los gelaten, immers, er wordt een bedrijf toegestaan zonder de bijbehorende bedrijfswoning. De woning kan door personen worden bewoond die geen binding hebben met het bedrijf. Belangrijkste argument om aan deze wijziging mee te werken ligt in het feit dat het toezicht op het bedrijf op andere wijzen worden geregeld, zoals met cameratoezicht en alarmsystemen. Daarbij is er in veel gebieden, zoals ook hier, niet echt meer sprake van dusdanig afgelegen locaties dat bewoning op het perceel voor het toezicht noodzakelijk is.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en grenst aan het kampenlandschap. Het toevoegen van een brede houtwal met diverse inheemse soorten midden op het perceel en het aanvullen van de beukenhaag en houtwal aan de zuidzijde zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan Bruinehorstweg 38 Lunteren

Milieu

Het afsplitsen van de bedrijfswoning bij Bruinehorstweg 38 in Lunteren is in het onderhavige geval bezien vanuit milieuaspecten mogelijk. Dit omdat de bedrijfswoning op enige afstand staat van het bedrijf.

Uitgaande van een gemengd gebied dient het bouwvlak van de woning op ten minste 30 meter te zijn gelegen van het bestemmingsvlak van het bedrijf. Het aannemersbedrijf met werkplaats (bedrijfsoppervlakte > 1.000 meter) valt onder milieucategorie 3.1 en uitgaande van een gemengd gebied is een afstand van 30 meter in plaats van 50 meter voor een woongebied aanvaardbaar. Aan deze afstand - vereist voor geluid - kan net worden voldaan.

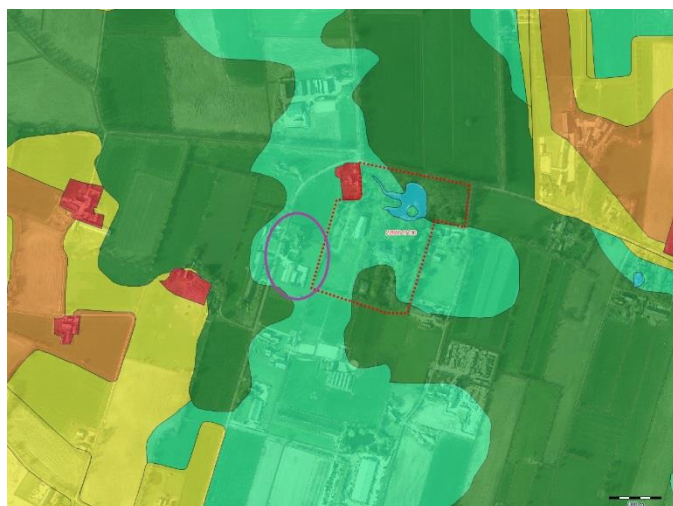
Door het afsplitsen van de bedrijfswoning (op eigen verzoek) wordt het bedrijf wel enigszins beperkt, omdat het bedrijf op de gevel van de afgesplitste woning moet voldoen aan onder andere de geluidnormering van het Activiteitenbesluit. De eigen bedrijfswoning werd niet beschermd, de afgesplitste woning is nu de dichtstbij zijnde geluidsgevoelige bestemming voor het bedrijf. In de toekomst zal het bedrijf daar rekening mee moeten houden. Ook ontwikkelingen zoals vergunningsvrij uitbouwen van de woning kan het bedrijf nog verder beperken.

Voor de omliggende (agrarische) bedrijven wijzigt de situatie niet. De af te splitsen woning heeft dezelfde bescherming als de bedrijfswoning.

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaande uitsnede is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). Het bestemmingsplangebied ligt binnen een zone met een lage trefkans op archeologische resten (lichtgroen op de kaart). Het gebied kent een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Direct ten oosten van het bestemmingsplangebied is in het verleden een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat de bodem verstoord is waardoor de trefkans op archeologische vondsten in het betreffende onderzoeksgebied laag is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming en de landschappelijke inrichting van het terrein. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

4.14. Lunteren, Goorsteeg 15

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Goorsteeg 15 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen op circa 0.6 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 3589.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Goorsteeg 15 te Lunteren de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'. Op het perceel is 1.150 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is een bedrijfswoning op het perceel aanwezig.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Plan betreft een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Het gaat om een metaalbewerkingsbedrijf. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en hiervoor in de plaats komt een hal met een omvang van 750 m².

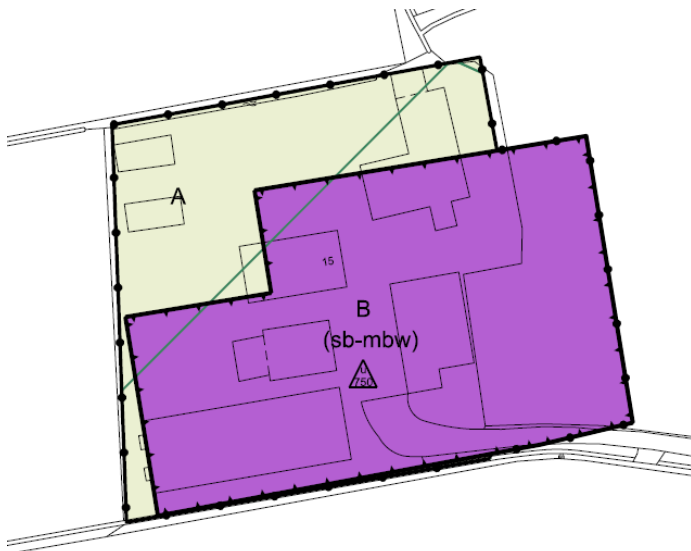
Plan is conform het regionale functieveranderingsbeleid. Dit beleid geeft aan dat in ruil voor sloopcompensatie er niet-agrarische bedrijvigheid kan worden toegevoegd.

Ter compensatie wordt en is er agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit gebeurt zowel op het perceel zelf als op de het perceel Westenengseweg 9a te Harskamp. Hier wordt 600 m² gesloopt als compensatie.

Voor de locatie Westenengseweg 9a te Harskamp is recent een bestemmingsplanprocedure afgerond. De bestemming is daarmee gewijzigd in 'wonen'. De sloop van de bebouwing is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Conclusie

De agrarische bestemming wordt omgezet naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Er wordt naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 750 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). April 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Het plan dateert nog van voor het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid. Om deze reden is het voorgaande beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

Het beleid geeft richtlijnen voor de omvang van de sloopcompensatie van plannen volgens een bepaalde staffeling. In dit geval is de sloopberekening als volgt.

Op het perceel was is iets meer dan 1.150 m² (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 750 m².

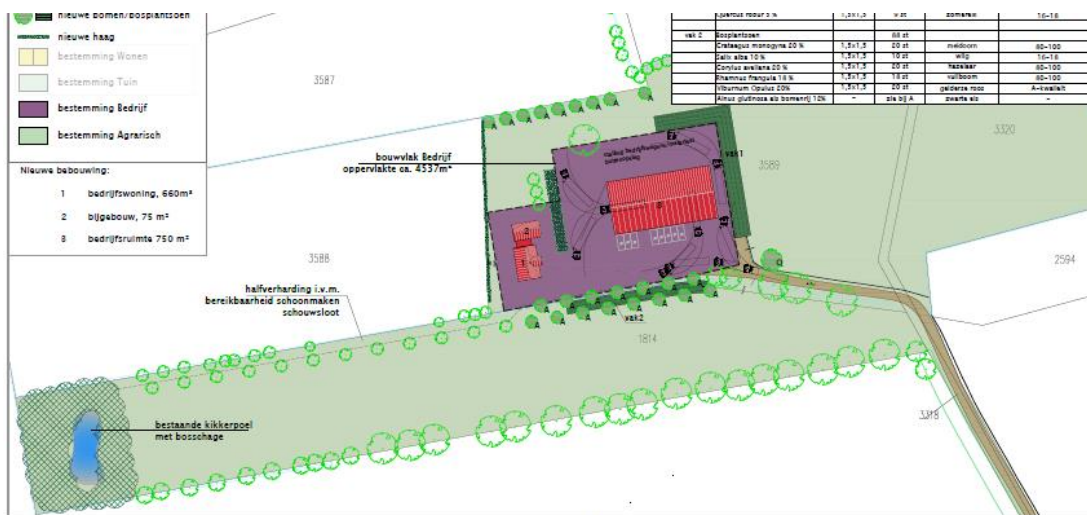
Voor een gewenste oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing tot 500 m² is de sloopcompensatie 1 op 2. Voor de eerste 500 m² is er dus 1000 m² sloopcompensatie nodig. Voor de 250 m² extra is de sloopcompensatie 1 op 3. Hiervoor is er dus nog eens 750 m² aan sloopcompensatie nodig. In totaal gaat het hier dus om 1.750 m² sloopcompensatie.

Op het perceel Goorsteeg 15 wordt er zelf 1.150 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De overige 600 m² bedrijfsbebouwing zijn aangekocht van het perceel Westenengseweg 9a te Harskamp. In totaal is er dus 1.750 m² agrarische bedrijfsbebouwing in de berekening betrokken.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het aanvullen den de bestaande dubbele bomenrij, het aanleggen van een houtwal en het aanplanten van een elzensingel aan de noordzijde en in stand houding van de waardevolle kikkerpoel zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan Goorsteeg 15 Lunteren

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Gevestigd wordt een metaalbewerkingsbedrijf met constructiewerkplaats van 750 m². de SBI-aanduiding daarvan is 0251-1. Bijbehorende milieucategorie is 3.2.

De aan te houden te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is dan 100 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie ook onderstaand figuur met 100 meter-contour vanaf het perceel).



Milieucontour 100 meter

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt, namelijk een werkplaats bij het bedrijf. In de werkplaats kunnen gedurende werkdagen mensen verblijven, waardoor een met wonen te vergelijken verblijfsfunctie ontstaat.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien 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.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar een bestemming 'Bedrijven' valt het te introduceren geurgevoelige object onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van het te introduceren geurgevoelig object. Deze afstand is beschikbaar, zelfs in het minst gunstige geval als bijvoorbeeld een emissiepunt zou komen te liggen op de rand van het agrarisch bouwperceel van Kleine Goorpad 6, wat nog het dichtstbij ligt.

De situatie is in dit opzicht daarmee acceptabel.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren bestemming en de omliggende agrarische bedrijven is voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering te garanderen. Het dichtstbij ligt het veehouderijbedrijf aan Kleine Goorpad 4 op een afstand van ongeveer 140 meter uit de rand van het bouwvlak, terwijl 50 meter voldoende is in dit geval.

Conclusie

Aan de Goorsteeg 15 is het mogelijk een bestemming 'Bedrijf' voor de vestiging van een metaalbewerkingsbedrijf met constructiewerkplaats van 750 m² te introduceren.

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is. De rode kleur geeft aan dat de locatie een historische erflocatie betreft. Het gebied kent een middellange integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de sloop van opstallen en de herinrichting van het bestemmingsplangebied met nieuwbouw en landschappelijke inpassing. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie aan de Goorsteeg 15 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en GNN. Binnen een straal van 3 kilometer zijn het Natura 2000 gebied 'Veluwe', en de GNN gelegen.

Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Conclusie

Er is oktober 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd en nader onderzoek naar huismussen heeft plaatsgevonden in mei 2017. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet Natuurbescherming voor. Het plangebied heeft echter geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding Wet Natuurbescherming mits onderstaande maatregelen in acht worden genomen:

- Er zijn geen vaste nest- of rustplaatsen van huismussen aangetroffen. Ook andere essentiële functies zoals foerageer- en dekkingsmogelijkheden ontbreken. Het treffen van mitigerende/compenserende maatregelen en het aanvragen van een ontheffing zijn niet aan de orde.
- In de boerderijwoning zijn diverse nesten van ringmus en spreeuw aangetroffen. Sloop dient plaats te vinden buiten de periode dat de nesten in gebruik zijn voor voortplantingsdoeleinden. Tussen half augustus en half maart is de kans vrijwel nihil dat de nesten nog bezet zijn. Let echter wel op dat de periode niet vast staat, uitsluitend van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn. Deze mogen nooit verstoord worden.
- Mogelijk biedt de toekomstige situatie weer mogelijkheden voor ringmussen en spreeuwen. Vervangende nestgelegenheid is eenvoudig te realiseren, in de vorm van nestkasten of door natuurinclusief te bouwen.
- Uit de quickscan en extra inspectie tijdens de musseninventarisatie is met voldoende zekerheid te concluderen dat vleermuizen geen gebruik maken van de bebouwing. Nader onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.
- Voor de zekerheid dient de sloop op vleermuisvriendelijke wijze te worden uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld door eerst de dakbedekking te verwijderen om tocht en lichtinval te creëren. Verder is van belang dat de temperatuur niet te laag (>7 graden) is omdat eventueel aanwezige vleermuizen anders moeilijk of niet op eigen kracht kunnen vluchten.
- Mochten er tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen: werkzaamheden tot nader orde stilleggen. Overleg met bevoegd gezag en/of een ter zake kundige ecooloog is in dat geval noodzakelijk om te bepalen hoe om te gaan met de situatie.

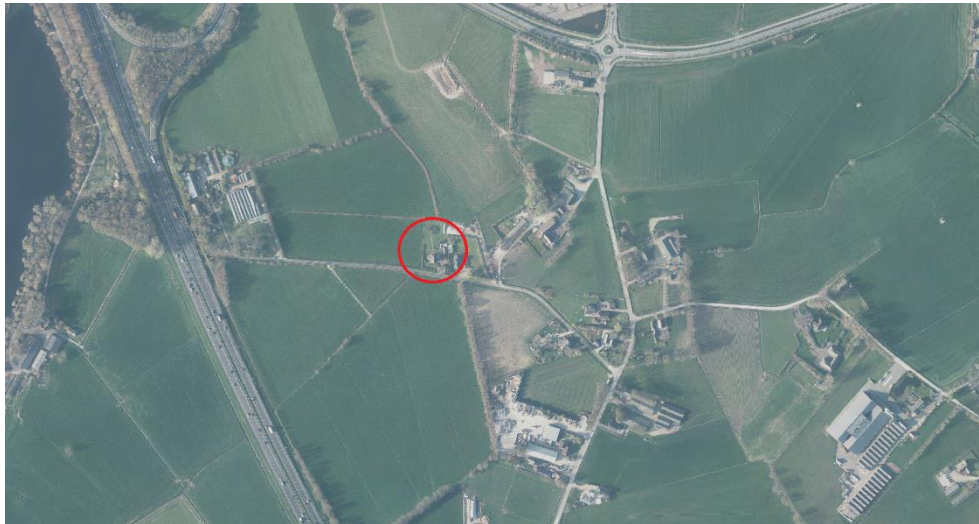
Bodem

Uit historisch bodemonderzoek is gebleken dat de locatie Goorsteeg 15 te Lunteren een verdachte locatie is als het gaat om bodemverontreiniging. Daarop is er bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging. Op verschillende locaties op het perceel is asbest aangetroffen. Dit moet worden gesaneerd. Uit nader onderzoek en een kostenberekening blijkt dat dit uitvoerbaar is en de kosten hiervan niet onoverkomelijk hoog zijn. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.15. Lunteren, Grote Veenderweg 6

Aanleiding en achtergrond

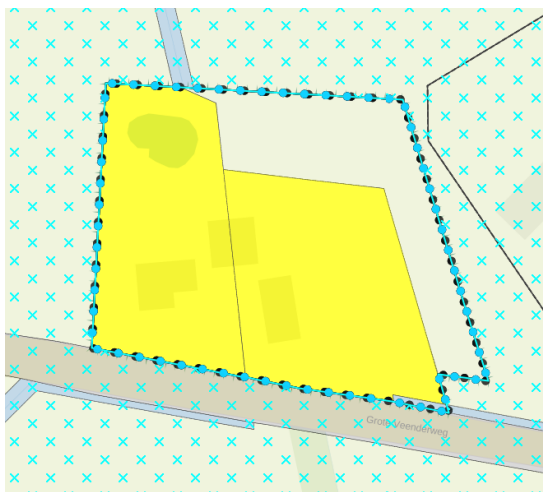
Het perceel Grote Veenderweg 6 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten oosten van de rijksweg A30 nabij het kruispunt met de Nederwoudseweg, zo'n 500 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Barneveld. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 3131.



Ligging van het betreffende perceel

Het perceel Grote Veenderweg 6 in Lunteren heeft een reguliere woonbestemming waarbij een woning (maximale inhoud 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Het huidige bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) grenst direct aan de openbare weg. Hierdoor zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel aanzienlijk beperkt omdat volgens de planregels een strook van 15 meter tot de as van de weg vrij moet blijven van bebouwing. Daarom is verzocht om de vorm van het bouwvlak iets aan te passen, zodat in de toekomst een betere situering van bijgebouwen mogelijk is.

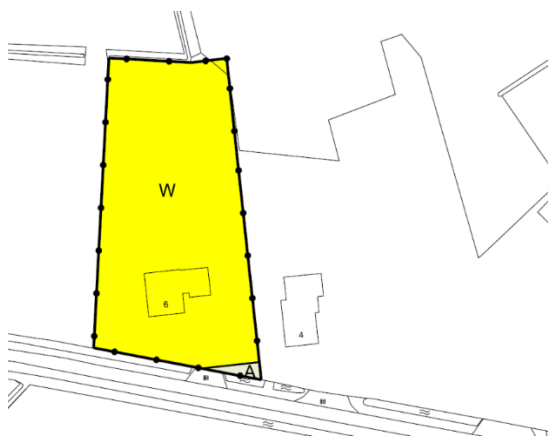
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast waardoor een iets groter achtergebied ontstaat achter de woning. Hierdoor kunnen de bestaande bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen op het perceel beter worden benut. Ook wordt hierdoor een goede landschappelijke inpassing van toekomstige nieuwbouw mogelijk gemaakt.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
2. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

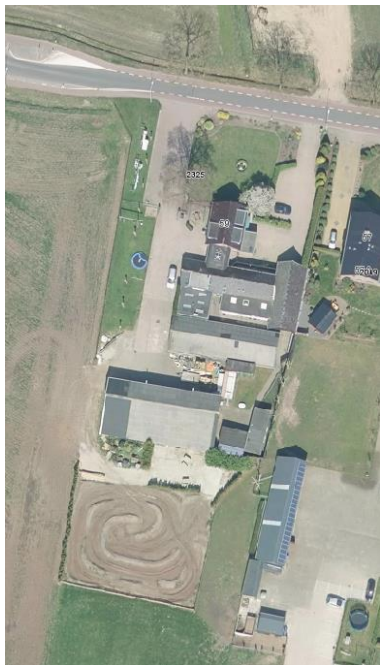
De gewenste vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De vormwijziging is noodzakelijk om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel beter te kunnen benutten. Door een deel van het bestemmingsvlak vóór de woning te verwijderen en aan de achterzijde van het erf toe te voegen wordt aangesloten bij de ruimtelijke uitgangspunten van dit bestemmingsplan: bij voorkeur bouwen op ruime afstand van een openbare weg en bijgebouwen e.d. bij voorkeur realiseren achter het hoofdgebouw.

De omvang van het bouwvlak blijft gelijk en bij de inrichting van het perceel is rekening gehouden met het omringende landschap. Het gaat om een zeer ondergeschikte vormwijziging die geen onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen heeft.

4.16. Lunteren, Hoge Valkseweg 59

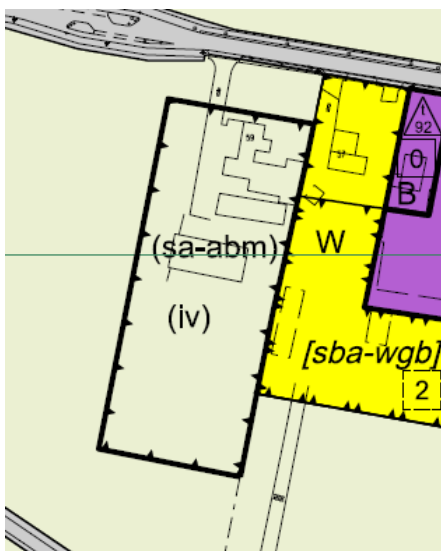
Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Hoge Valkseweg 59 te Lunteren en is op twee kilometer ten westen gelegen van Wekerom, het perceel ligt aangesloten aan het buurtschap De Valk. Het perceel is gelegen in het verwevingsgebied van het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel staat bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummers 2325 en 2326.



Verbeelding van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hoge Valkseweg 59 de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middel groot'. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is 500 m² aan legale agrarisch opstallen aanwezig die in gebruik zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. Het geldende bestemmingsplan wordt op de volgende punten gewijzigd.



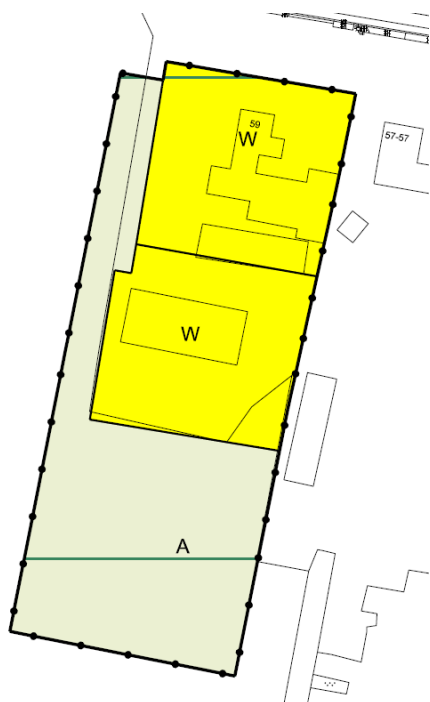
Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

In ruil voor de sloop van in totaal 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt er op de locatie Hoge Valkseweg 59 één extra woning met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw blijft gehandhaafd.

Het plan is mogelijk via de bestaande regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven. Conform dit beleid is er in dit geval 1.000 m² sloopcompensatie benodigd. Naast de 500 m² van het perceel Hoge Valkseweg 59 is er dus nog 500 m² van andere percelen nodig. Dit is gevonden op de Kattenbroekerweg 4 te Lunteren

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' wordt gewijzigd in tweemaal een reguliere woonbestemming. Op de locatie worden in totaal twee woningen toegestaan.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). April 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Het plan dateert nog van voor het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid. Om deze reden is het voorgaande beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.



Milieucontour 30 meter

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk het nieuwe woongebouw met twee wooneenheden.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien 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.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen valt de te handhaven bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Deze afstand is beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

De achtergrondbelasting op het te introduceren woongebouw zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Omdat de minimaal vereiste afstand ruimschoots beschikbaar is, zullen er voor de omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Hoge Valkseweg 59 is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met toevoeging van een woongebouw met twee wooneenheden.

Bodem

Op de locatie Hoge Valkseweg 59 is al vanaf begin jaren '60 van de vorige eeuw een veehouderij aanwezig. De daken van de meeste opstallen zijn voorzien van asbestgolfplaten. Vanwege de ouderdom van de opstallen is het niet ondenkbaar dat er asbest (door o.a. verwerking) in de bodem is gekomen. Naar aanleiding van deze bevinding heeft Hunneman in augustus 2016 ter plaatse een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (kenmerk 160745/jk/sh, d.d. 6 september 2016). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat plaatselijk in de bovengrond (asbestinspectiegat 06) zintuiglijk sterke bijmengingen aan puin, baksteen en beton zijn aangetroffen. In de overige gegraven gaten zijn geen verontreinigingskenmerken tot sporen puin waargenomen. Tijdens het veldonderzoek

is op en in de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

In de sterk puin-, baksteen en betonhoudende bovengrond van asbestinspectiekat 6 is analytisch een gewogen gehalte van 9 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Het gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de bepalingsgrens maar blijft ruim beneden de ½ interventiewaarde van 50 mg/kg d.s..

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde verkennend asbestonderzoek op de locatie Hoge Valkseweg 59 vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingswijziging van de locatie.

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie aan de Hoge Valkseweg 59 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en GNN. Binnen een straal van 3 kilometer zijn het Natura 2000 gebied 'Veluwe', en de GNN gelegen. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn uitgesloten.

Conclusie

Er in juni 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft echter geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht. Algemeen voorkomende vogelsoorten broeden aannemelijk in de vegetatie en bebouwing op de planlocatie.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming mits onderstaande maatregelen in acht worden genomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

Archeologie

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd².

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem uit een dekzandpakket bestaat. De oorspronkelijke podzolbodem is echter niet meer aanwezig. De top van het dekzand is opgenomen in de verstoorde bovengrond. Archiefonderzoek heeft uitgewezen dat de aanwezige bebouwing deels diep gefundeerd is en de bodem derhalve plaatselijk nog dieper verstoord is.

Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling, waarbij bestaande schuren worden gesloopt en nieuwbouw plaats zal vinden. Op basis van de resultaten van het op het perceel uitgevoerde onderzoek is de kans klein dat

² Zee, R.M., 2016: Hoge Valkseweg 59, Lunteren (gemeente Ede). Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 4174, Amersfoort.

tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

4.17. Lunteren, Oude Arnhemseweg 89

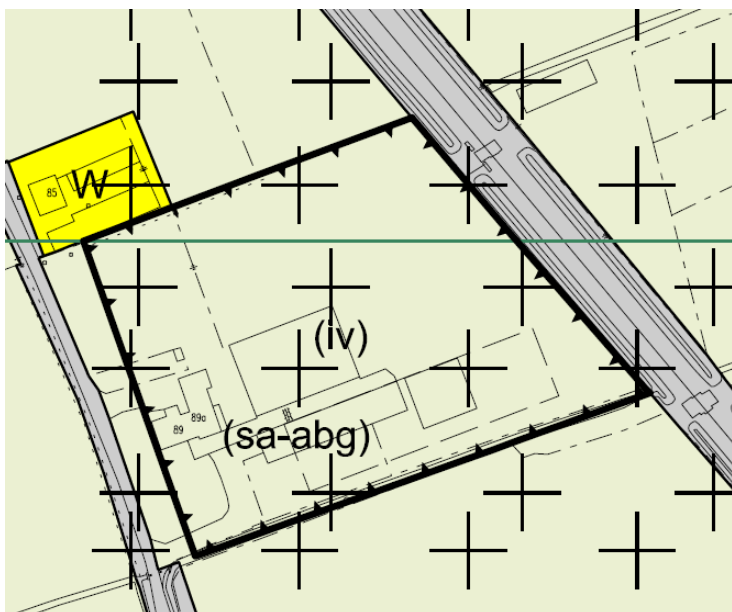
Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Oude Arnhemseweg 89 te Lunteren en ligt ten zuidoosten van Lunteren. Het perceel is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De locatie is kadastraal bekend als Lunteren, sectie C, nummer 3982, 4116 en 4117.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Oude Arnhemseweg 89 de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Cultuurhistorisch landschap'. Op het perceel bevindt zich één bedrijfswoning. Er is 2.100 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



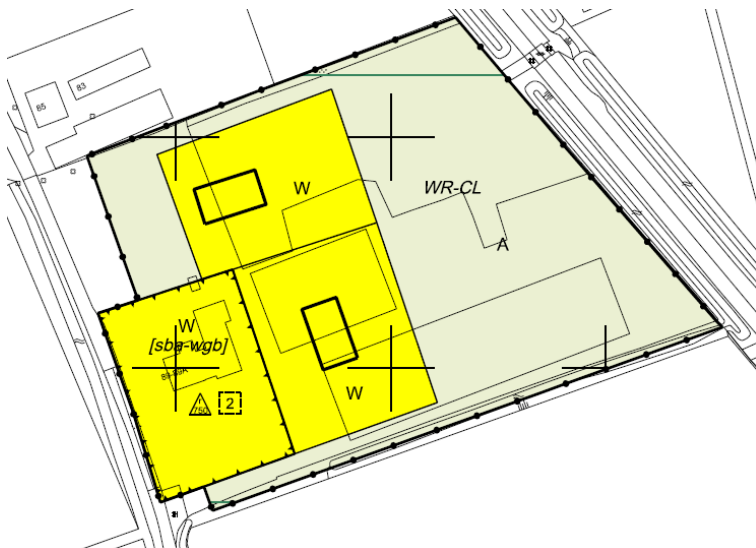
Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Dit plan betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing worden er op de locatie Oude Arnhemseweg 89 twee extra woningen met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

De bestaande bedrijfswoning wordt dubbel bewoond. Het gaat om twee zelfstandige woningen. De inhoud van dit woongebouw is 750 m². Aangetoond is dat dit gebruik in elk geval al vanaf 1994 plaatsvindt en daarmee onder het overgangsrecht valt. In de voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt deze situatie eveneens meegenomen.

Conclusie

De agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in drie reguliere woonbestemmingen, waarbij voor de voormalige bedrijfswoning de aanduiding 'woongebouw' wordt opgenomen. De inhoud van dit woongebouw mag maximaal 750 m³ bedragen.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). April 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Het plan dateert nog van voor het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid deze datum. Om die reden wordt het voorgaande beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

Het beleid geeft richtlijnen voor de hoeveelheid sloopcompensatie die benodigd is voor het toevoegen van woningen. aangehouden.

Op het perceel is 2.100 m² bedrijfsbebouwing aanwezig, hiervan wordt 1.000 m² ingezet voor de eerste woning op het perceel. De overige 1.100 m² worden voor de helft afgeroomd tot 550 m². Deze omvang aan meters worden ingezet als compensatie voor de tweede woning. De compensatie voor deze woning wordt aangevuld door op twee locaties elders ook te slopen. In totaal wordt er ook voor deze woning 1.000 m² gesloopt.

Het gaat om de volgende locaties:

- Dijkweg 44 te Kootwijkerbroek. Op dit perceel is 439 m² agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor dit perceel is in de gemeente Barneveld een separate procedure doorlopen.
- Luntersekade 33 te Ederveen. Op dit perceel is 61 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze locatie is eveneens meegenomen in dit voorliggend bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds

worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van twee woningen van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 13.200,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt op de rand van het Engenlandschap, tegen de spoorlijn aan. Het bestaande erf is al rijk beplant. Inheemse landschapsstructuren worden in stand gehouden en aangevuld door twee boomgroepen achter in de weide en wat losse bomen op de grenzen van de bouwvlakken. Dit zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan Oude Arnhemseweg 89 Lunteren

Milieu

De omliggende dichtst bij zijnde bebouwing van het adres Oude Arnhemseweg 89 in Lunteren heeft de bestemming wonen. In de omgeving liggen enkele agrarische bedrijven. Die (agrarische) bedrijven worden niet meer beperkt in hun mogelijkheden door de voorgestelde wijziging van het perceel dan in de huidige situatie. Deze bedrijven worden namelijk al eerder beperkt door daar in de nabijheid liggende bestaande woonbestemmingen.

Archeologie

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd³.

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er binnen het plangebied reeds grootschalige recente bodemingrepen hebben plaatsgevonden die doorlopen tot een diepte voorbij de oorspronkelijke top van de C-horizont. Daarbij is ook het archeologisch niveau verstoord.

Op grond van het verkennend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van agrarisch naar wonen. In ruil voor de loop van agrarische bedrijfsbebouwing zullen twee extra woningen en een bijgebouw worden gerealiseerd. Op basis van de resultaten

³ Broeke, E.M. ten, 2017: Rapportage archeologisch verkennend booronderzoek Oude Arnhemseweg 89 te Lunteren. Econsultancy Rapport 3924.001, Doetinchem.

van het verkennend booronderzoek is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Bodem

Situatie plangebied

Op de locatie Oude Arnhemseweg 89 vinden diverse bedrijfsmatige activiteiten plaats. Inpandig in de loods hebben diverse bedrijfjes hun opslag/werkplaats. Het buitenterrein is voorzien van een puin- en klinkerverharding. Tevens is op de noordzijde van het perceel een boomkwekerij aanwezig.

De noordelijke loods is afgebrand. Ten zuiden van de bestaande lange loods lag tot voor kort een grote stapel asbestverdachte platen. Deze zijn inmiddels opgeruimd en afgevoerd naar een erkend verwerker. Buiten op het terrein vond opslag van diverse goederen, waaronder auto's plaats. De diverse aanwezige opslagen zijn verwijderd. Dit geldt tevens voor de aangetroffen overige rommel.

Ter plaatse van de huidige loodsen waren in het verleden twee veeschuren gesitueerd. Vermoedelijk zijn de mestkelders volgestort met slooppuin. Aan de oostzijde van de voormalige schuur gelegen ter plaatse van de huidige afgebrande loods was een tank voor dieselolie (van 2.000 liter) gesitueerd.

Bevindingen uitgevoerd bodem- en asbestonderzoek

Op 24 augustus 2016 is door PJ Milieu BV een verkennend bodem- & asbestonderzoek in grond- en puin gerapporteerd onder kenmerk 1651401A. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese verdachte locatie voor de bovengrond geen stand houdt. Dit omdat er in de bovengrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. Voor de ondergrond en het grondwater houdt de vooraf vastgestelde hypothese onverdachte locatie echter geen stand. Dit omdat enkele parameters licht verhoogd zijn gemeten. Het uitvoeren van bodemonderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht. Uit de resultaten van het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese verdachte locatie stand houdt. Dit omdat plaatselijk in de vaste bodem gehalten aan asbest boven de interventiewaarde (te weten 100 mg/kg d.s.) zijn berekend. Uitvoeren van nader asbestonderzoek in grond en puin wordt aanbevolen.

Op 3 mei 2017 is door PJ Milieu BV een aanvullend bodem en nader asbestonderzoek in grond en puin gerapporteerd onder kenmerk 1651402J. Uit de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese onverdachte locatie voor de bovengrond ter plaatse van de toekomstige bouwblokken stand houdt. Dit omdat er in de bovengrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. Uit de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt dat zintuiglijk en analytisch in de bodem van de locatie asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Het betreft voornamelijk hechtgebonden amfibool en serpentijn asbest. Plaatselijk is ook sprake van niet hechtgebonden serpentijn asbest. Analytisch zijn plaatselijk in de bodem van de locatie gehalten aan asbest boven de interventiewaarde aangetoond. Het betreft een viertal verontreinigingskernen.

In onderstaande tabel is de verontreinigingssituatie met asbest in grond/puin beknopt weergegeven.

	RE-A	RE-C	RE-D	RE-E
Maximaal gehalte > Interventiewaarde	1.500 mg/kg d.s.	110 mg/kg d.s.	5.500 mg/kg d.s.	2.300 mg/kg d.s.
Oppervlakte	410 m ²	15 m ²	340 m ²	360 m ²
Maximaal verontreinigd traject	0,0 – 1,2 m-mv	0,0 – 0,35 m-mv	0,2 – 0,8 m-mv	0,0 – 0,5 m-mv
Gemiddelde dikte verontreinigde laag	0,65 m	0,35 m	0,5 m	0,5 m
Omvang	270 m ³	5 m ³	170 m ³	180 m ³

Tabel: Verontreiniging asbest

De vastgestelde verontreiniging betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming bestaande uit een 4-tal verontreinigingskernen. Het geval is direct te relateren aan de aanwezige bijmengingen met bodemvreemde materialen (waaronder asbest) in de bodem door ophogingen. Wanneer deze hebben plaatsgevonden is niet bekend (vermoedelijk voor 1993).

Er is in de huidige situatie geen sprake van onaanvaardbare risico's. Sanering van de asbest in grondverontreinigingen is in de huidige situatie daarom niet spoedeisend.

Alleen binnen RE-D zijn in de bodem losse vezels aangetoond. Om vast te stellen of in de toekomstige situatie ter plaatse van RE-D sprake is van onaanvaardbare risico's dient de concentratie respirabele vezels te worden bepaald. Dit wordt alleen zinvol geacht wanneer men voornemens is de verontreiniging niet te saneren. Omdat wordt overgegaan tot een sanering wordt dit niet zinvol/noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen

Onder de aanwezige bebouwing (na sloop) dient nog bodem- en asbestonderzoek plaats te vinden.

Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake van een 'saneringssituatie' omdat gewerkt wordt aan/met sterk verontreinigde grond of puin. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden.

De onderzoeksresultaten dienen voorafgaand aan een sanering gemeld te worden aan het bevoegd gezag (te weten provincie Gelderland). Het bevoegd gezag neemt een 'besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid'. In dit besluit wordt definitief vastgesteld of al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of het huidige dan wel voorgenomen gebruik tot zodanige risico's voor mens, plant of dier leidt dat een spoedige sanering nodig is. Als er sprake is van risico's (en dus van spoedeisendheid), wordt ook het tijdstip vastgelegd waarop met de sanering gestart moet worden.

Voordat met de sanering wordt gestart dient een saneringsplan opgeteld te worden. In het sanerings-plan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag (provincie Gelderland).

Conclusie

Als wordt overgegaan tot saneren van de aangetroffen 4-tal verontreinigingskernen met asbest vormt de bodemkwaliteit op de locatie geen belemmerende factor voor de voorgenomen planontwikkeling.

Ecologie

In februari 2017 heeft er een quickscan ecologie plaatsgevonden. Er is vastgesteld dat het voorkomen van beschermde soorten is uitgesloten. Het feitelijk plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen om te verblijven. Het feitelijk plangebied is tevens ongeschikt voor andere beschermde soorten.

Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt.

Door de ligging van het bestemmingsplangebied in het buitengebied en de aanwezigheid van groen en bebouwing kan het bestemmingsplangebied wel van waarde zijn als vlieg- en foerageergebied voor vleermuizen en overige nationaal beschermde soorten. Door zeer beperkt verlichting toe te passen kan de waarde van het gebied voor vleermuizen worden behouden en mogelijk worden versterkt.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. Het bestemmingsplan voor de Oude Arnhemseweg 89 te Lunteren is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet Natuurbescherming mits onderstaande maatregelen in acht worden genomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

4.18. Lunteren, Postweg 191

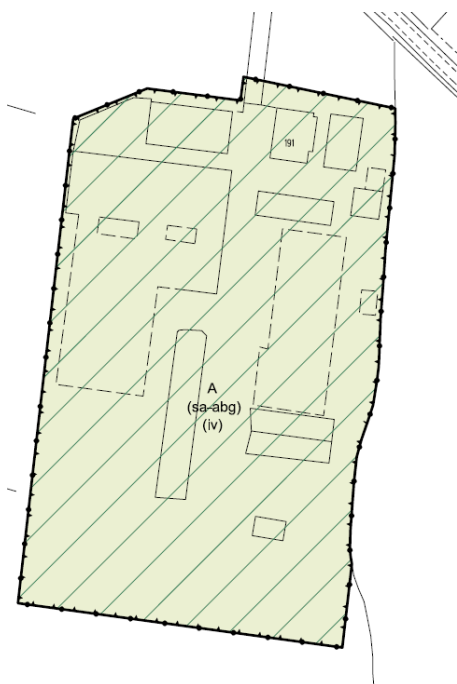
Aanleiding en achtergrond

Het perceel Postweg 191 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt met de Mispelweg ten westen van de rijksweg A30, zo'n 3 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummer 1073.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2013, 2^e ronde' is deze locatie bestemd voor 'Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij). Het perceel ligt in het landbouwon ontwikkelingsgebied. Naast de agrarische bedrijfsbebouwing is er daarbij één bedrijfswoning toegestaan.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

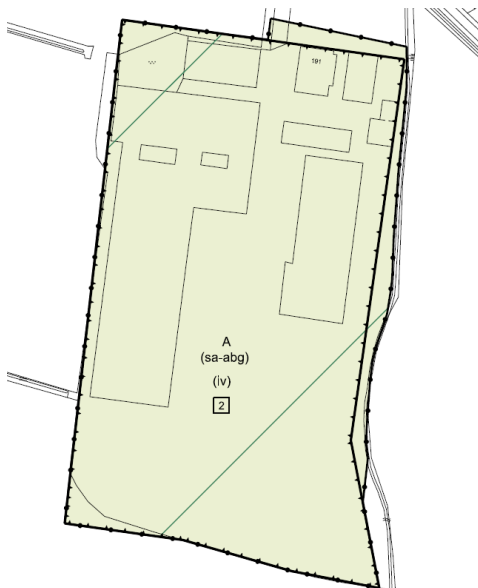
Aan de Postweg 191 in Lunteren is een grootschalig agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een melkveetak en een geitenhouderij. Men heeft vergevorderde plannen om het bedrijf verder uit te breiden om ook in de toekomst een financieel gezond bedrijf te kunnen exploiteren dat aan alle verscherpte regelgeving t.a.v. milieu en dierenwelzijn voldoet. Het gaat om een familiebedrijf in de vorm van een maatschap, waarbij vader en twee zonen verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Dit wil men ook in de toekomst op deze wijze voortzetten.

Vanwege deze toekomstplannen is verzocht om de vorm van het bouwvlak enigszins aan te passen vanwege de beoogde situering van de nieuwe stal. Daarnaast heeft men verzocht het bestemmingsplan te wijzigen om de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning mogelijk te maken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt conform aanvraag aangepast. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden veranderen hierdoor niet. Daarnaast wordt de aanduiding '2 bedrijfswoningen' aan de verbeelding toegevoegd.

Met de inwerkingtreding van deze planherziening is er - binnen het aangegeven bestemmingsvlak - dus in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee agrarische bedrijfswoningen. Per dienstwoning mag in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik worden gebouwd.



Verbeelding toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Beleid

Sinds 2008 voert de gemeente Ede het beleid om een tweede bedrijfswoning in principe niet toe te staan, omdat deze gezien de huidige technologische ontwikkelingen in de meeste gevallen niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Tegenwoordig maakt de techniek 'het besturen van een bedrijf op afstand' immers veel gemakkelijker. Daarnaast geldt de ruimtelijke impact die een tweede woning met bijgebouwen, tuin, verharding e.d. met zich meebrengt. Daarom bieden noch de Structuurvisie Buitengebied uit 2011 als het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' mogelijkheden om een extra bedrijfswoning te kunnen realiseren.

Programma Buitengebied, meergeneratiewoning

Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad het 'Programma Buitengebied' vastgesteld waarin een aantal beleidsthema's, zoals de meergeneratiewoning en de tweede bedrijfswoning, is beschreven. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Regionale beleidsinvulling 'functieverandering en nevenactiviteiten' van de Regio FoodValley (gemeentelijk samenwerkingsverband tussen de gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Veenendaal en Scherpenzeel). Kortgezegd blijft het beleid ten aanzien van tweede bedrijfswoningen ongewijzigd en wordt hier dus in principe nog steeds geen medewerking aan verleend.

Gebleken is dat sommige agrarische bedrijven er vanuit praktisch en financieel oogpunt behoefte aan hebben dat zoon of dochter met gezin bij het bedrijf woont om in de loop der jaren het bedrijf over te nemen en tegelijkertijd de ouders te verzorgen.

Voor dit soort situaties zou een 'meergeneratiewoning' een passende oplossing kunnen bieden. Daarbij wordt de bedrijfswoning door meerdere huishoudens bewoond die een directe binding met het bedrijf hebben. De bestaande bedrijfswoning mag dan worden gesplitst of worden vervangen door een woongebouw met daarin twee wooneenheden. Het blijft altijd gaan om een bedrijfswoning: bewoning door derden zonder relatie met het bedrijf is en blijft verboden.

Bij het toestaan van een meergeneratiewoning moet sprake zijn van een volwaardig bedrijf met toekomstperspectief en er moet een aantoonbare noodzaak zijn om op die plek te wonen.

Toetsing

Door initiatiefnemer is met een gedetailleerd bedrijfsrapport (DLV Advies 'bedrijfsplan 2^e bedrijfswoning Mts. H.M.T. Van denTop d.d. 18 april 2017) onderbouwd dat er inderdaad sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf met toekomstperspectief. Het betreft een financieel gezonde grootschalige veehouderij die geëxploiteerd wordt door een maatschap bestaande uit vader en twee zonen die allen ook daadwerkelijk werkzaam zijn op dit bedrijf. In de toekomst wordt het bedrijf door senior volledig overgedragen aan zijn zonen. Doordat de veehouderij uit twee verschillende onderdelen bestaat is de bedrijfsvoering op dit moment al meer intensief dan bij een gemiddeld bedrijf. Er zijn concrete uitbreidingsplannen in een vergevorderd stadium voor het bedrijf. Daarmee is er voldoende reden voor het toestaan van een 'meergeneratiewoning' op dit perceel.

De in het rapport beschreven kleinschalige niet-agrarische nevenactiviteit (loonwerk, 350 m²) speelt bij deze afweging geen enkele rol. Voor dit soort activiteiten kan ieder agrarisch bedrijf een vergunning aanvragen ter ondersteuning van het hoofdinkomen dat met het agrarische bedrijf wordt verdiend. Dit soort extra activiteiten moeten door een ondernemer binnen de bestaande bedrijfsvoering worden ingepast, zowel wat betreft fysieke ruimte (bestaande bedrijfsbebouwing) als wat betreft de arbeidscapaciteit. Dit kan nooit worden aangevoerd ter onderbouwing van de noodzaak voor een meergeneratiewoning; die noodzaak moet voortkomen uit de agrarische bedrijfsvoering. De loonwerktak is dan ook verder buiten beschouwing gelaten bij beoordeling van het rapport.

Tweede bedrijfswoning

Zoals hiervoor uiteengezet is wordt in principe geen medewerking verleend aan de bouw van een zelfstandige vrijstaande tweede bedrijfswoning. Doorgaans zal een 'meergeneratiewoning' in de vorm van een woongebouw met daarin twee wooneenheden immers toereikend zijn om aan de behoefte aan extra woonruimte tegemoet te komen. De noodzaak van een extra vrijstaande woning is niet bedrijfsmatig te onderbouwen.

In dit zeer specifieke geval bestaan er geen doorslaggevende stedenbouwkundige bezwaren tegen het mogelijk maken van een tweede losstaande bedrijfswoning in plaats van een meergeneratiewoning. Concreet gaat het om het verbouwen van een voormalig, vervallen bedrijfsgebouw direct naast de bestaande bedrijfswoning tot woonruimte. Beide bouwwerken worden door een tussenlid met elkaar verbonden. Het oorspronkelijke ensemble dat bedrijfswoning en stalruimte op dit moment vormen blijft (grotendeels) ongewijzigd. Feitelijk komt er dus geen nieuwe bebouwing bij en blijft ook het bebouwd erf ter plaatse onveranderd.

In ruimtelijk opzicht is er dus in dit bijzondere geval weinig verschil tussen de situatie met een meergeneratiewoning (woongebouw) of tweede bedrijfswoning. Het gaat ter plaatse om een bestaand erf, bouwvlak en bebouwing en er is geen sprake van een noemenswaardige uitbreiding van de bebouwing. Door de situering van de tweede bedrijfswoning op het erf, pal naast de bestaande bedrijfswoning en op natuurlijke wijze begrensd door een aanwezige houtsingel en waterloop blijft sprake van een onverminderde verbondenheid met het bedrijf. Het risico op afsplitsing van de woning in de toekomst is daarmee als zeer klein te beschouwen. Dit wordt verder gereguleerd via de omgevingsvergunning.

Onder deze bijzondere omstandigheden kan medewerking worden verleend aan het verzoek. In plaats van de meergeneratiewoning (in de vorm van een woongebouw) mag daarom het verouderde bedrijfsgebouw naast de huidige bedrijfswoning Postweg 191 tot zelfstandige woonruimte worden verbouwd.

4.19. Otterlo, Damakkerweg 7-7a

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Damakkerweg 7-7a te Otterlo en ligt op zo'n 2 kilometer van de bebouwde kom van zowel Otterlo als Wekerom, nabij de kruising met de Roekelse Zandweg. Het perceel is gelegen in het verweingsgebied van het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel staat bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 827.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en aanvullend het Partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2015 - 1^e ronde heeft het perceel Damakkerweg 7-7a de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Op het perceel bevindt zich aan de voorzijde een woongebouw met 2 wooneenheden van 840 m³ en aan de achterzijde een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is 3.204 m² aan legale (voormalige) agrarische bebouwing aanwezig.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

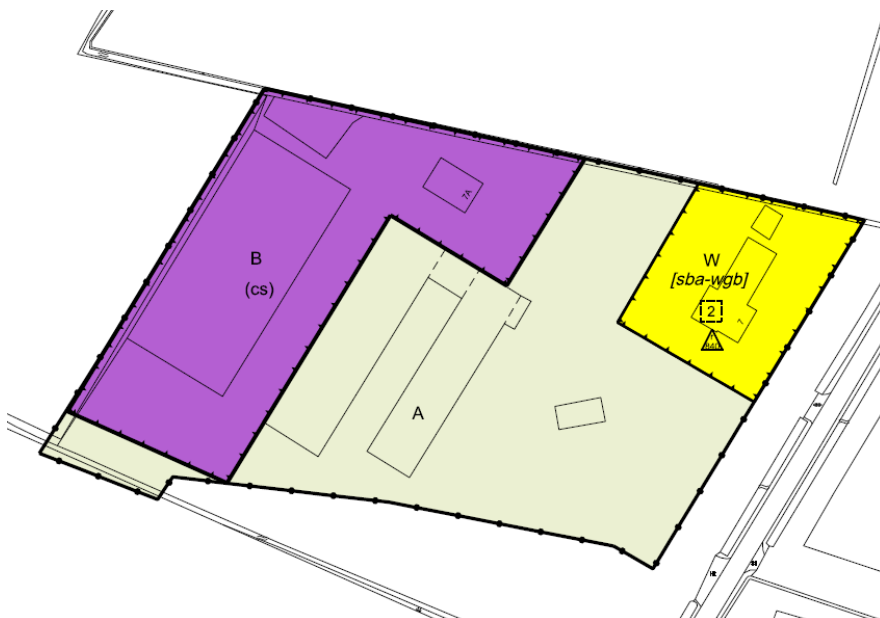
Dit plan betreft een functieverandering van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf, en de afsplitsing van het woongebouw naar een woonbestemming.

In ruil voor de sloop van in totaal 1.652 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een bedrijfsbestemming, waarbij een bestaande schuur van 1.552 m² wordt gebruikt als caravanstalling. De achtergelegen woning zal hierbij in gebruik worden genomen als bedrijfswoning.

Het plan is gebaseerd op de regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven.

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'caravanstalling'. Er is uitsluitend een caravanstalling toegestaan. Het woongebouw wordt afgesplitst van het bedrijf en krijgt een reguliere woonbestemming voor 2 wooneenheden.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt het aanplanten van elzen aan twee zijden en een houtwal aan de westelijke kant van het bouwvlak bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



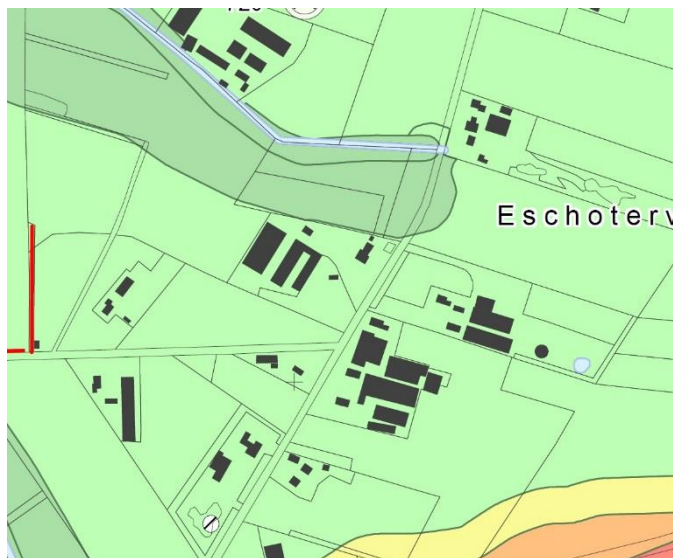
Landschappelijk inpassingsplan Damakkerweg 7-7a Otterlo

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500). Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch groot' naar 'wonen'. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Planologisch wordt de introductie van een bedrijf tot en met milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. De aan te houden richtafstand tot omliggende gevoelige bestemmingen is hierbij 30 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie ook onderstaand figuur)



Milieucontour 30 meter vanaf de te bestemmen loods

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren bestemming en de omliggende agrarische bedrijven is voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering te garanderen.

De bestaande woningen geven de grootste belemmering en daarvan wijzigt zoals eerder gezegd de mate van bescherming niet, zodat ook de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet zullen wijzigen.

Conclusie

Aan de Damakkerweg 7a is het mogelijk een bestemming 'Bedrijven' voor de vestiging van een caravanopslag met een loods van 1552 m² te introduceren. Voor de bestaande woning Damakkerweg 7 is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

4.20. Otterlo, Esserbroekweg 1

Aanleiding en Achtergrond

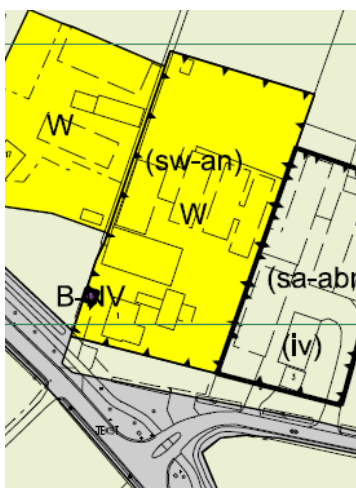
Het plan heeft betrekking op het perceel Esserbroekweg 1 te Otterlo, en ligt circa 0.75 kilometer ten noordoosten van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2636.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel de bestemming 'wonen' en de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'.

Op het perceel is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het gaat hierbij om een landbouwmechanisatiebedrijf. Een deel van de niet-agrarische activiteiten (loonwerkactiviteiten) kon in het voorgaande bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied binnen de agrarische bestemming worden uitgevoerd. In het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 zijn deze activiteiten niet meer mogelijk. In de loop van de afgelopen jaren zijn de bedrijfsactiviteiten verbreed en de agrarische activiteiten gestaakt.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

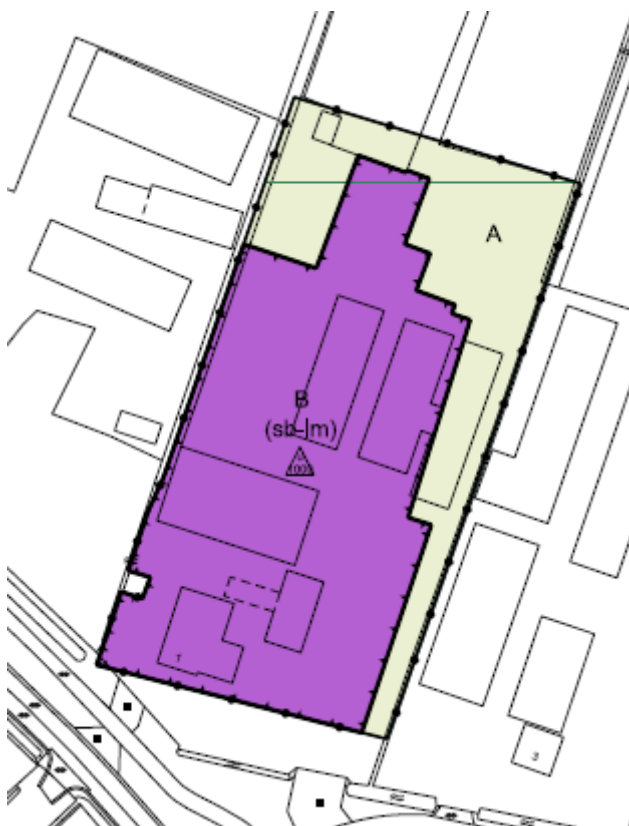
Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt dit niet-agrarische bedrijf deels gelegaliseerd. Tevens wordt een gedeelte gesloopt. De legalisatie is mogelijk via de regionale regeling rond functieverandering.

Het plan betreft een functieverandering van een agrarische naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming conform dit beleid. Hierbij wordt maximaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. De rest van de bebouwing zal worden gesloopt.

Ter compensatie wordt en is er (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit gebeurt zowel op het perceel zelf als op het perceel Westenengseweg 9a in Harskamp. Van de Westenengseweg 9a in Harskamp is er 90 m² aan sloopmeters aangekocht. In totaal is er 1.046 m² sloopcompensatie in het plan betrokken.

Conclusie

De bestemming 'wonen - agrarische nevenactiviteit' wordt gewijzigd in de bestemming 'bedrijf'. Er wordt naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling. Deze staffeling is bij de berekening van de benodigde sloopcompensatie als uitgangspunt gebruikt:

- Er is, naast de woning, in totaal 1.434 m² legale bebouwing op het perceel aanwezig. Onderdeel daarvan is 477 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing.
- Wens is (planologisch) te groeien naar 1.000 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Dat is 523 m² uitbreiding.

- Aangezien het bedrijf agrarisch gerelateerd is, is de compensatiefactor in dit geval 2. Er is dus 1.046 m² sloopcompensatie nodig om te groeien naar 1.000 m².
- Op het perceel zelf wordt 957 m² agrarische bedrijfsbebouwing ingezet. Op het perceel Westenengseweg 9a te Harskamp wordt 90 m² gesloopt.
- Samenvattend: Er komt dus in de definitieve situatie 1.000 m² bedrijfsbebouwing. De rest van de bebouwing en nog eens 90 m² van het perceel Westenengseweg 9a te Harskamp moet worden gesloopt. Tevens mag er een woning (660 m³) met een privébijgebouw (75 m²) op het perceel aanwezig zijn.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m² op te richten nieuw niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van 523 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 5.230,-.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van een houtwal met diverse inheemse soorten zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan Esserbroekweg 1 Otterlo

Milieu

Toetsing effecten op de omgeving

Eenzijds kan het mechanisatiebedrijf hinder voor omgeving opleveren. Getoetst moet worden of een goed woon- en leefklimaat in de omgeving is te waarborgen.

Gevestigd wordt een landbouwmechanisatiebedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m². De milieucategorie van een dergelijk bedrijf is 3.1. Richtafstand tot gevoelige objecten in de omgeving is dan 50 meter op basis van 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij deze afstand al is gecorrigeerd voor een ligging in een meer gemengd gebied. Tot de woning aan de Esserboekweg 3 wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het meest kritische aspect is geluid.

Om deze reden is er een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de inpassing van het bedrijf (rapport van 4 februari 2016 met kenmerk 21520501.R01). Uit het onderzoek blijkt dat met de huidige bedrijfsvoering voldaan kan worden aan de uit een oogmerk van een goede ruimtelijke ordening

te stellen eisen aan de geluidsbelasting van de woningen in de omgeving. Het bedrijf is daarom in te passen op de huidige locatie.

Toetsing effecten uit de omgeving

Anderzijds worden bij de functiewisseling naar een niet-agrarisch bedrijf ook de introductie van een geurgevoelig object toegestaan (de werkplaats), welke invloed kan hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de omgeving.

De (planologisch) nieuw te introduceren werkplaats wordt beoordeeld onder artikel 3 Wgv/ 3.115 Activiteitenbesluit (in casu: de beoordeling voor dieren met een geuremissiefactor).

Er is namelijk weliswaar sprake van een functieverandering waarbij de agrarische functie van het perceel wordt beëindigd, maar er is geen sprake van een volledige sloop van de op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daaraan relateert artikel 14 Wgv/ 3.116 Ab (dat normaal van toepassing is bij een functieverandering en op grond waarvan uitsluitend vaste afstanden gelden) wel de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Om genoemde reden zijn deze artikelen niet van toepassing in dit geval.

De beoordeling is dan als volgt:

Voor Esserbroekweg 3 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan voor het houden van 9.800 legkippen in twee stallen. De dieren zullen worden gehouden volgens een erkend biologisch systeem. Een aanvraag daartoe is gedaan bij SKAL.

De totale geuremissie van het bedrijf is 3128 Ou/m³. De berekende geuremissie op de nieuw te bestemmen werkplaats vanuit de stallen als gemeld bedraagt ongeveer 2,9 Ou/m³. De toegestane belasting is 14 Ou/m³, dus deze situatie voldoet aan voorschrift 3.116 van het Activiteitenbesluit. Gelet op de relatief lage geurbelasting vanuit het naastgelegen (én veruit dichtstbijgelegen) bedrijf zal er in de nieuw te bestemmen werkplaats sprake zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Verder geldt er op grond van artikel 5 Wgv/ 3.119 Activiteitenbesluit dat er een minimale afstand beschikbaar moet zijn tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van een dierenverblijf. In dit geval bedraagt deze afstand 25 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie onderstaand figuur).



Geurcontour 25 meter; Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Een bestemmingsplan mag geen onevenredige extra beperkingen geven aan de al aanwezige bedrijven. Daarvan is in dit geval geen sprake. De geurbelasting op de nieuw te bestemmen werkplaats is zodanig laag dat er nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden overblijven voor Esserbroekweg 3. Bovendien heeft het bedrijf in de huidige situatie nog beperktere ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van een werkplaats die overgangsrechtelijk legaal aanwezig mag zijn. Met het vaststellen van het bestemmingsplan voor Esserbroekweg 1 zal deze werkplaats worden wegbestemd en een opslagfunctie krijgen, waardoor het geen geurgevoelig object meer is. De situatie voor het Esserbroekweg 3 wordt daarom na de bestemmingswijziging (blauwe pijl) gunstiger dan in de huidige situatie (groene pijl).

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van legalisatie. Hierbij zal een functieverandering plaatsvinden van een agrarisch naar een niet-agrarisch bedrijf. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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 (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Ecologie

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied is geen onderdeel van GNN, GO of Natura 2000 en heeft hier geen binding mee. Gezien de aard van de ingreep is een effect op het functioneren van natuurgebieden bovendien op voorhand uit te sluiten.

Soortbescherming

- Er zijn geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van broedvogels, vleermuizen of grondgebonden zoogdieren aanwezig. Nader onderzoek, het nemen van mitigerende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.
- Broedgevallen van algemene broedvogels zijn tijdens het broedseizoen niet geheel uit te sluiten. Nesten van vogels mogen nooit verstoord of vernield worden zolang het nest in gebruik is. Het broedseizoen loopt globaal van half maart - half augustus, dit is echter geen vooraf vastgestelde periode. Van belang is of een broedgeval aanwezig is. Wordt een broedgeval aangetroffen dan kan sloop pas plaatsvinden nadat de jongen het nest definitief op eigen kracht verlaten hebben.
- De loods wordt mogelijk gebruikt door enkele zeer algemene kleine zoogdiersoorten. Het gaat uitsluitend om onbeschermde of licht beschermde soorten waarvoor slechts de algemene zorgplicht geldt.
- Voor alle dieren en planten, beschermd of niet, geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat het doden of verwonden van alle soorten naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

- Indien voorafgaand aan of tijdens de sloop toch zwaarder beschermde soorten worden aangetroffen of bij twijfel: direct werkzaamheden tot nader orde stilleggen en contact opnemen met een deskundige op het gebied van de betreffende soort.

Conclusie

Vanuit de wet Natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

4.21. Wekerom, Koperensteeg 21

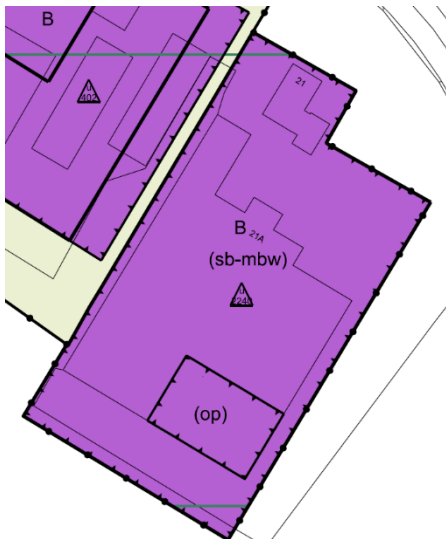
Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Koperensteeg 21 te Wekerom, en ligt circa 1 kilometer ten westen van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie B, nummers 4865, 5072 en 5073.



Ligging van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde' heeft het perceel de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding 'Metaalbewerking'. Op het perceel bevindt zich een machinefabriek. Er is, naast de bedrijfswoning, 2.240 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel toegestaan.



Verbeelding van het huidige bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde'

De maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte is destijds echter foutief in de verbeelding opgenomen. Een bestaande overkapping was niet meegeteld bij de oppervlakte. In het voorliggende plan wordt dit hersteld.

Conclusie

De toegestane omvang niet-agrarische bedrijfsbebouwing wordt met dit plan 2.397 m².



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.22. Wekerom, Koperensteeg 31

Aanleiding en achtergrond

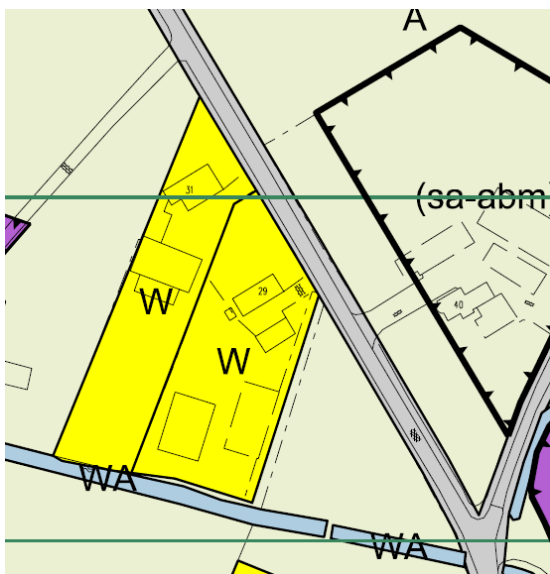
Het perceel Koperensteeg 31 te Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de nabijheid van de kruispunten met de Werftweg en de Hoge Valkseweg, circa 1.5 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 5002.



Ligging van het betreffende perceel

Het perceel Koperensteeg 31 in Wekerom heeft op dit moment nog een woonbestemming. Initiatiefnemer exploiteert hier al geruime tijd in strijd met de geldende bestemming een kleinschalig installatiebedrijf. Naar aanleiding van een handhavingsprocedure is verzocht om de bestemming van het perceel te wijzigen in een reguliere bedrijfsbestemming.

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het betreffende perceel bestemd voor 'Wonen'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

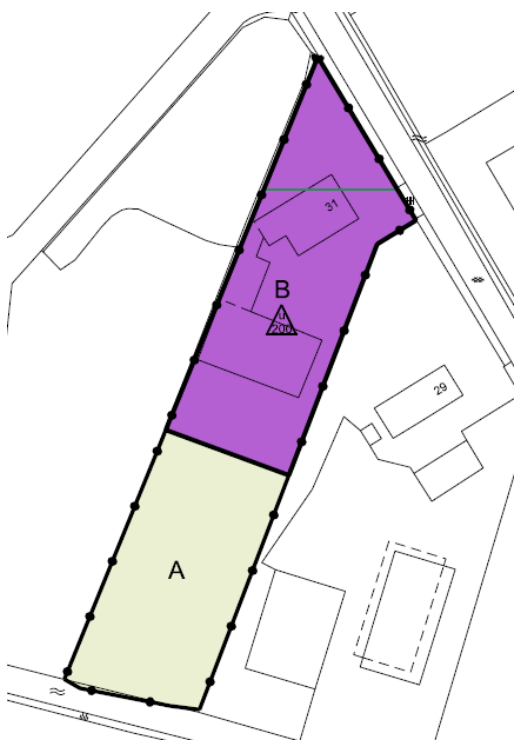


Verbeelding van het huidige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het gaat om een maatwerk-oplossing waarbij de huidige woonbestemming in ruil voor compenserende sloopmeters wordt gewijzigd in een kleine bedrijfsbestemming. Feitelijk gaat het om de legalisering van een reeds lang bestaande situatie.

Met de inwerkingtreding van deze planherziening is er binnen het aangegeven bestemmingsvlak dus 200 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan, met daarbij één bedrijfswoning (660 m³) met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



Verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van wonen naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

Het gaat in dit geval om bestaande bebouwing die voor een deel onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt. Conform het bovengenoemde beleid is per vierkante meter te herbestemmen bebouwing - tot maximaal 500 m² - hetzelfde aantal vierkante meters aan sloopcompensatie noodzakelijk.

In dit geval is in totaal 200 m² aan compenserende sloopmeters ingeleverd van de volgende percelen:

- 100 m² afkomstig van het adres Welgelegenweg 32 te Stroe,
- 83 m² afkomstig van het adres Hoge Valksedijk 36 te Lunteren, en
- 17 m² afkomstig van de adressen Gelkenhorsterweg 6 en Brunessengweg 29 te Barneveld.

In ruil voor deze sloopmeters wordt het bestemmingsplan aangepast. Het perceel krijgt een bedrijfsbestemming waarbij – binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 200 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan, met daarbij nog in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Het gaat om een relatief kleine bedrijfsbestemming waarbij, mede vanwege de

omliggende woningen, alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit de milieucategorie 1 of 2 volgens het Activiteitenbesluit.

Het perceel is op dit moment voldoende ingepast in de omgeving en er is op dit moment ook geen sprake van concrete bouwplannen. Het bestemmingsvlak is aan de achterzijde met ca. 40% verkleind, waarmee de bestaande groene invulling achter het bedrijf beter is gewaarborgd. Aanvullende landschappelijke maatregelen zijn nu dan ook niet noodzakelijk. Dit zal worden beoordeeld bij een eventuele vergunningaanvraag in de toekomst.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten en de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2. Planschaderisico

In de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening, is aangegeven dat degene die door een bestemmingsplan schade lijdt, een vergoeding daarvoor kan ontvangen.

5.3. Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

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

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m² via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouw mogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding.

Natuur

Deze bestemming is onder andere toegekend aan de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, dan wel in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. Ook voormalige agrarische percelen die door particulieren op basis van subsidie als natuur zijn ingericht, hebben deze bestemming gekregen.

Recreatie

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben (verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Binnen het plangebied zijn verschillende recreatieve functies aanwezig. In het voorgaande bestemmingsplan waren enkele recreatiewoningen specifiek bestemd met beperkte bouw mogelijkheden. Vanwege de gehanteerde uitgangspunten in dit bestemmingsplan (conserverend), hebben deze woningen een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' gekregen binnen deze bestemming.

Verkeer

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige interregionale, interlokale, lokale verharde wegen. Er is in principe geen onderverdeling gemaakt.

Leidingen (Brandstof, gas, hoogspanningsverbinding en riool)

Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. In het gebied bevinden zich een brandstofleiding, een gasleiding, bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een rioolwaterpersleiding. Hiervoor zijn specifieke bestemmingen opgenomen, te weten: "Leiding - Brandstof en Gas", Leiding - Hoogspanningsverbinding" en "Leiding – Riool".

Waarde – Archeologie

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. 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.

Waarde – Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Verder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Waarde – Natuur en Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Waarde – Waardevol Open Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

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. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

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 gebiedsaanduidingen:

Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij wonen of natuur, en waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

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.

6.4. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen

Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Monument

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding – monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

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.

6.5. 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: 'Partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde'.

7. Vooroverleg

7.1. Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op diverse wijzigingen op perceelsniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

7.2. 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 geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming. Het plan is wel informeel afgestemd met enkele instanties.

8. Handhaving

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

8.1. Fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; 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:

nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- 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.