



Bestemmingsplan “Partiële herziening Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe 2018, Ede”

7 maart 2019
NL.IMRO.0228.BP2018AGBG0001-0301

Gemeente Ede

Toelichting

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Begrenzing van het plan	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving.....	6
2.1.	Planmethodiek	6
2.2.	Onherroepelijke Projectafwijkingsbesluiten	6
3.	Sectorale wetgeving en beleid	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Actualiteiten beleid	8
3.2.1.	Programma Buitengebied	8
3.2.2.	Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016.....	8
3.2.3.	Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede	9
3.2.4.	Duurzaamheid	9
3.3.	Hoofdpijnen sectorale wetgeving	10
3.3.1.	Milieu.....	10
3.3.2.	Bodem.....	10
3.3.3.	Luchtkwaliteit.....	11
3.3.4.	Externe veiligheid	11
3.3.5.	Geluidhinder	11
3.3.6.	Verkeer.....	12
3.3.7.	Archeologie	12
3.3.8.	Ecologie.....	13
3.3.9.	Water	14
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	16
4.1.	Apeldoornseweg 47 te Otterlo.....	17
4.2.	Apeldoornseweg 184 te Otterlo.....	20
4.3.	Binnenweg 9 De Klomp	23
4.4.	Brinkhofweg 15 te Lunteren.....	28
4.5.	Bruinehorst 34 te Ederveen	31
4.6.	Hessenweg 67 te Lunteren	34
4.7.	Hessenweg 148 te Lunteren	36
4.8.	Kade 10 De Klomp.....	39
4.9.	Kraatsweg 2 te Bennekom	42
4.10.	Krommesteeg 5 te Ede	54
4.11.	Krommeweg 1 te Lunteren	57

4.12.	Lage Valkseweg 33 te Wekerom	61
4.13.	Lunterseweg 21 te Ede	63
4.14.	Lunterseweg 23 te Ede	66
4.15.	Meulunterseweg 75 Lunteren	69
4.16.	Otterloseweg 68 Wekerom	71
4.17.	Oude Heuvel 1 te Ederveen	80
4.18.	Oudendijk ongenummerd (ter hoogte van nr. 1) te Ederveen	83
4.19.	Oudendijk 40-40a te Ederveen	90
4.20.	Peteweg 10 te Ede	97
4.21.	Pijnenburgweg 10 te Harskamp	99
4.22.	Valleiweg 3a te Bennekom	102
4.23.	Veendersteeg ongenummerd (tussen 4a en 4b) te Bennekom	105
4.24.	Velkemeensedijk 2 te Harskamp	114
4.25.	Vitterweg 1 - 3a te Lunteren	117
4.26.	Westerhuisweg 19a Harskamp	123
4.27.	Woutersweg 8 te Ede	126
4.28.	Zuiderkade 20 te Ede	129
5.	Economische uitvoerbaarheid	133
5.1.	Exploitatieplan	133
5.2.	Conclusie	133
6.	Juridische planbeschrijving	134
6.1.	Inleiding	134
6.2.	Bestemmingsplanregels	134
6.3.	Algemene regels	136
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen	137
7.	Inspraak en vooroverleg	138
7.1.	Vooroverleg	138
7.2.	Zienswijzen	138
8.	Handhaving	139
8.1.	Fasen	139
8.2.	Handhavingsprocedure	139

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Na de actualisering van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011/2012 worden jaarlijks twee gebundelde bestemmingsplanwijzigingen in procedure gebracht. Door personele wisselingen is het in 2018 niet gelukt om twee rondes in procedure te brengen. De voorliggende bestemmingsplanherziening is de totale bundeling van plannen voor 2018. Vanwege het feit dat dit jaar enkele verzoeken zijn ingediend vanuit Natuurgebied Veluwe, is gekozen om deze plannen mee te laten lopen in deze bestemmingsplanwijziging. Voor 2019 wordt het ritme van twee rondes per jaar weer opgepakt.

Daarnaast worden in dit bestemmingsplan de verleende onherroepelijke projectafwijkingbesluiten verwerkt. Doordat hiervoor per locatie afzonderlijk de voorgeschreven procedure is doorlopen, betreft het een formaliteit om deze situatie te integreren in het bestemmingsplan.

1.2. Begrenzing van het plan

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de navolgende percelen gewijzigd:

Adres:	Plaats:	Essentie wijziging:
Apeldoornseweg 47	Otterlo	Maatschappelijke bestemming van de voormalige kleinschalige zorginstelling wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming met een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie.
Apeldoornseweg 184	Otterlo	Agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.
Binnenweg 9	De Klomp	Agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. Een deel van de slooppeters worden ingezet voor een groter bijgebouw.
Brinkhofweg 15	Lunteren	Legalisatie gesplitste woning in twee wooneenheden en saneren van de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit'.
Bruinehorst 34	Ederveen	Vergroten inhoudsmaat van de bedrijfswoningen op het perceel (woongebouw).
Hessenweg 67	Lunteren	Uitbreiding bestemmingsvlak wonen zodanig dat vergunde bijgebouwen binnen het vlak komen te liggen.
Hessenweg 148	Lunteren	Legalisatie gesplitste woning in twee wooneenheden.
Kade 10	De Klomp	Agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.
Kraatsweg 2	Bennekom	Extra woning via beleid functieverandering en saneren bestemming 'agrarische nevenactiviteit'.
Krommesteeg 5	Ede	Agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.
Krommeweg 1	Lunteren	Uitbreiding bedrijfsbebouwing en vormverandering bestemmingsvlak.
Lage Valkseweg 33	Wekerom	Legalisatie gesplitste woning in twee wooneenheden.

Lunterseweg 21	Ede	De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming.
Lunterseweg 23	Ede	Agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.
Meulunterseweg 75	Lunteren	De vorm van het bestemmingsvlak 'wonen' wordt aangepast op basis van eerder verleende vergunningen
Otterloseweg 68	Wekerom	Extra woning via beleid functieverandering en saneren bestemming 'agrarische nevenactiviteit'.
Oude Heuvel 1	Ederveen	De woonbestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming op basis van overgangsrecht.
Oudendijk ong. (t.h.v. nr. 1)	Ederveen	Het bestaande agrarische bestemmingsvlak wordt uitgebreid tot 13.000 m ² voor in totaal 7580 m ² aan bedrijfsbebouwing.
Oudendijk 40 - 40a	Ederveen	Er wordt een tweede woning met een maximale inhoud van 450 m ³ op het perceel mogelijk gemaakt op basis van overgangsrecht.
Peteweg 10	Ede	Vergroten bijgebouw bij woonbestemming.
Pijnenburgweg 10	Harskamp	Saneren van de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. De sloopmeters worden ingezet op het perceel Krommeweg 1 Lunteren
Valleiweg 3a	Bennekom	Er wordt een tweede woning met een maximale inhoud van 330 m ³ op het perceel mogelijk gemaakt op basis van overgangsrecht.
Veendersteeg ong. (tussen 4a en 4b)	Bennekom	Extra woning via beleid functieverandering.
Velkemeensedijk 2	Harskamp	Saneren functieaanduiding 'agrarisch neven' naar een reguliere woonbestemming. Een deel van de sloopmeters worden ingezet voor een groter bijgebouw.
Vitterweg 1 - 3a	Lunteren	Met deze bestemmingsplanwijziging wordt de realisatie van een nieuwe schuur van 326 m ² mogelijk gemaakt voor de opslag voor de kwekerij.
Westerhuisweg 19a	Harskamp	Legalisatie gesplitste bedrijfswoning in twee wooneenheden.
Woutersweg 8	Ede	Agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. Een deel van de sloopmeters worden ingezet voor een groter bijgebouw.
Zuiderkade 20	Ede	Bedrijfsbestemming wordt omgezet naar reguliere woonbestemming met extra woning.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek en het geldende beleid. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die van invloed kunnen zijn op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen per perceel omschreven en onderbouwd. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. De juridische regeling staat in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat over de handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De regels beschrijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Op de verbeelding is aangegeven welke functie (bestemming) de percelen binnen het plangebied hebben. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet. Met de toelichting wordt uitgelegd waarom bepaalde keuzes in het plan zijn gemaakt.

Met dit bestemmingsplan worden verschillende wijzingen op perceelsniveau gebundeld. Omdat het bestemmingsplan van 2012 in de basis nog voldoende actueel is, is geen algehele bestemmingsplanwijziging nodig en kan in het algemeen worden verwezen naar het beleid bij dat bestemmingsplan.

2.2. Onherroepelijke Projectafwijakingsbesluiten

Naast de bundeling van zogenaamde postzegelbestemmingsplannen in het voorliggende plan, wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om verleende onherroepelijke projectafwijakingsbesluiten van de afgelopen jaren te integreren in het bestemmingsplan. Dit komt de eenduidigheid en transparantie van het planologische kader ten goede. Het gaat om de onderstaande projectafwijakingsbesluiten.

Adres:	plannummer	toelichting:
Klein Hoekelumseweg 2 6721 KK BENNEKOM	2018W0987	vormwijziging bouwvlak 'Bedrijf' (artikel 4.8.1) + afwijkende goothoogte en dakhelling. Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Kraatsweg 3 6721 NN BENNEKOM	2017W2768	legalisatie woningsplitsing via compenserende sloopmeters conform beleid.
Kraatsweg 10B 6721 NS BENNEKOM	2017W0137	vormwijziging bouwvlak 'Wonen' (artikel 15.8.2). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Veendersteeg 8 6721 NN BENNEKOM	2017W2768	legalisatie woningsplitsing via compenserende sloopmeters conform beleid.
Fransesteeg 14 6718 TX EDE	2017W1726	vormwijziging bouwvlak 'Bedrijf' (artikel 4.8.1) + aanduiding '2 inrichtingen toegestaan' toegevoegd (overgangsrecht). Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden door beide bedrijfstakken gedeeld.
Schampsteeg 6 6718 VD EDE	2015W1787	vormwijziging bouwvlak 'Wonen'. Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Schampsteeg 8 6718 VD EDE	2017W1121	ambtshalve herstel bedrijfsbestemming inclusief woongebouw (overgangsrecht) zonder uitbreiding bouw- en gebruiksmogelijkheden.
Blaakweg 18 6732 GL HARSKAMP	2017W1039	vormwijziging agrarisch bouwvlak (artikel 3.8.1). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Broekweg 9 6732 GT HARSKAMP	2017W1410	verwijderen aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' + extra oppervlakte bijgebouwen (art. 15.4.8).
Buzerseweg 9 6741 LN LUNTEREN	2016W2559	vormwijziging bouwvlak 'Wonen' (artikel 15.8.2). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Goorsteeg 13 6741 TA LUNTEREN	2017W0608	vormwijziging agrarisch bouwvlak (artikel 3.8.1). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.

Heuvelseweg 1 6741 CK LUNTEREN	2017W1532	vormwijziging bouwvlak 'Bedrijf' (artikel 4.8.1). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Mispelweg 5 6741 NA LUNTEREN	2017W2301	vormwijziging agrarisch bouwvlak (artikel 3.8.1). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Schansweg 7 6741 NC LUNTEREN	2017W1871	vormwijziging agrarisch bouwvlak (artikel 3.8.1). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Schansweg 10 6741 NC LUNTEREN	2015W2078	uitbreiding bouwmogelijkheden en bouwvlak t.b.v. de uitbreiding van het agrarische bedrijf (art. 3.8.3). Tevens positieve bestemming kleine bedrijfswoning (overgangsrecht).
Smalsteeg 2 6741 NM LUNTEREN	2017W1326	vormwijziging agrarisch bouwvlak (artikel 3.8.1). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Veldhoek 4 6741 MP LUNTEREN	2017W2767	vormwijziging bouwvlak 'Wonen' (artikel 15.8.2). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Zeggelaarsweg 8 6741 GV LUNTEREN	2017W1562	vormwijziging agrarisch bouwvlak. Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.
Zwetselaarseweg 13 6741 ND LUNTEREN	2017W2767	uitbreiding bouwmogelijkheden en bouwvlak ten behoefte van de uitbreiding van het agrarische bedrijf (art. 3.8.3).
Barneveldseweg 6a 6731 EK OTTERLO	2016W1398	vormwijziging agrarisch bouwvlak (artikel 3.8.1). Geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden.

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 bestemming van de in hoofdstuk 1 genoemde adressen wordt in dit bestemmingsplan aangepast. Omdat het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' voor een groot gedeelte nog voldoende actueel is, wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar dat bestemmingsplan.

In de onderstaande paragrafen wordt enkel ingezoomd op de laatste beleidsmatige wijzigingen en hoofdlijnen van de sectorale wetgeving.

De wijzigingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn alle getoetst aan de geldende regelgeving 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. Als er vanuit een van de hierboven genoemde aandachtsvelden reden is voor een nadere uitleg is dit bij het plan zelf aangegeven.

3.2. Actualiteiten beleid

Zoals hierboven is beschreven wordt voor het volledige beleidskader van het buitengebied verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012. Hieronder worden de actualiteiten kort beschreven.

3.2.1. PROGRAMMA BUITENGEBIED

Er is een trend waarneembaar van agrariërs die stoppen met hun bedrijfsvoering. In Ede wordt voorzien dat dit de komende jaren aan zal blijven houden. Hierdoor komen de kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied onder druk te staan door o.a. opstallen en gebouwen die niet meer gebruikt worden en nieuwe functies die een plek moeten krijgen. Om hier sturing aan te geven is het Programma Buitengebied (2016) opgesteld.

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

- De agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling.
- Niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten.
- Verblijfsrecreatie: toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken, ontwikkelingsmogelijkheden.
- Omgevingskwaliteit, waaronder o.a. landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

De gemeente Ede heeft een Structuurvisie Buitengebied 2011 vastgesteld. In 2018/2019 wordt deze visie geactualiseerd. Het Programma Buitengebied is een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor een vitaal buitengebied. De uitgangspunten van het Programma Buitengebied worden verankerd en nader uitgewerkt in de nieuwe Omgevingsvisie. In het Programma Buitengebied is op pagina 9 de samenhang geïllustreerd van de verschillende processen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2.2. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY 2016

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen.

Met het functieveranderingsbeleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties. Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een “Nadere invulling” van de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het ‘Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016’.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afroaming/korting van sloopmeters;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het ‘woningrecht’ en het ‘bedrijfsrecht’ als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

3.2.3. BELEIDSUITWERKING FUNCTIEWISSELINGSWONINGEN EDE

In het Programma Buitengebied is de opgave geformuleerd om het functieveranderingsbeleid voor de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied nader uit te werken. Dit om de kwaliteit van het buitengebied te versterken en een verschuiving teweeg te brengen waarbij functiewisselingswoningen minder worden teruggebouwd op de locatie van het voormalig agrarisch bouwvlak zelf en meer aan de randen van dorpen of buurtschappen. Deze mogelijkheid om het functieveranderingsbeleid nader uit te werken staat ook beschreven in het regionale beleid Functieverandering (hoofdstuk 6).

In de Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede, hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 april 2018 (inwerkingtreding 12 juni 2018), wordt voorzien in een regeling waarbij verplaatsing van de functiewisselingswoning naar randen van dorpen of buurtschappen het uitgangspunt is.

3.2.4. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de

ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik één van de belangrijkste oorzaken is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid.

3.3. Hoofdpijnen sectorale wetgeving

3.3.1. MILIEU

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

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gebied met functiemenging. 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 op die locatie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

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 aparte 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.

3.3.2. BODEM

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. 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 omgevingsvergunning of een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn over tot de bodemkwaliteit, zoals de 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 vroegere bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Als zo'n 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.

3.3.3. LUCHTKWALITEIT

In de zogenoemde Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). 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. Sinds 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 daarom zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Door de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Zo nodig wordt met extra maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de gestelde normen te voldoen.

3.3.4. 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.

3.3.5. GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) is een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai via zonering. De Wgh is daarom sterk verbonden met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er 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 gaan uitsluitend over de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen door 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:

- als door een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- als door een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- als een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In deze 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. Via 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.

3.3.6. VERKEER

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

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

In de Nota parkeernormering zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven. 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.

Fietsbeleid

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

Zandwegen

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

3.3.7. 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 wetwijziging van de Monumentenwet. Grote delen van de Monumentenwet zijn per 1 januari 2016 vervangen door de Erfgoedwet. Met deze wetwijziging 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 (versoepling) 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

3.3.8. 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 meestal bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming) én voor Natura 2000-gebieden (gebiedenbescherming). 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 gaat over het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover dit niet al door overige verbodsbepalingen is geregeld. 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

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

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

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.

deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Zo'n beheerplan wordt daarom opgesteld 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).

De Wet natuurbescherming verbiedt om zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Door het Nederlandse vergunningsstelsel is een zorgvuldige afweging gewaarborgd. Vergunningaanvragen worden beoordeeld en afgegeven door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of 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. De provincie Gelderland heeft hiervoor in de Omgevingsvisie Gelderland en provinciale verordening gebieden aangewezen als Gelders natuur netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO).

3.3.9. 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 gevegd 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 een zorgplicht voor 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',
- het scheiden van vuil en schoon water, en
- het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

In het buitengebied van Ede is op de meeste plaatsen drukriolering aangelegd. Op deze 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 in totaal 28 percelen aangepast. In dit hoofdstuk wordt een onderbouwing gegeven voor deze planologische wijzigingen. 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.

4.1. Apeldoornseweg 47 te Otterlo

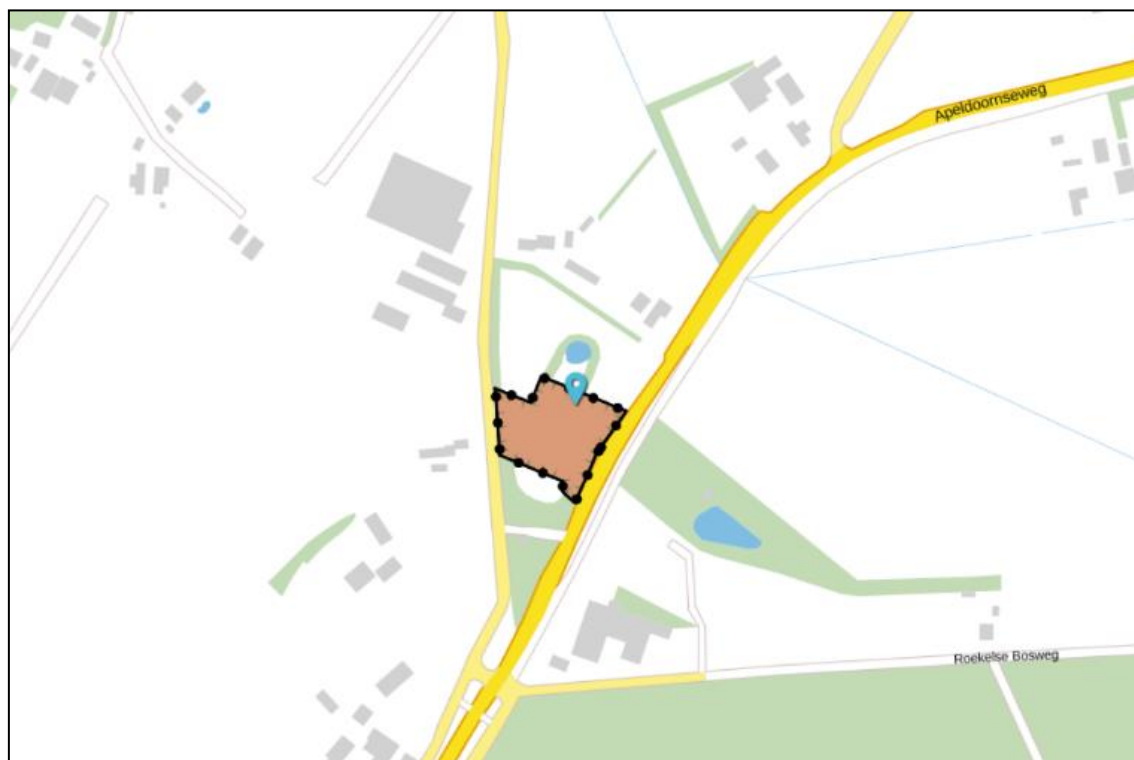
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Apeldoornseweg 47 Otterlo ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 6 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 3233 en (een gedeelte van) 3234.



Ligging perceel

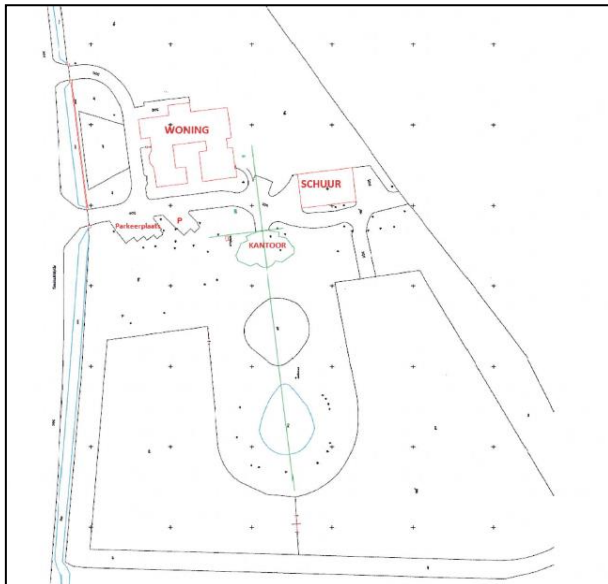
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Otterlo, Apeldoornseweg 47 heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling'. Het perceel ligt in het reconstructiewetzone-extensiveringsgebied. Op het perceel bevinden zich een villa/woonhuis, een theehuis/kantoor en een schuur.



Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de huidige maatschappelijke bestemming ter plaatse van de voormalige kleinschalige zorginstelling (begeleid wonen van ex-verslaafden) gewijzigd naar een reguliere woonbestemming met een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie.

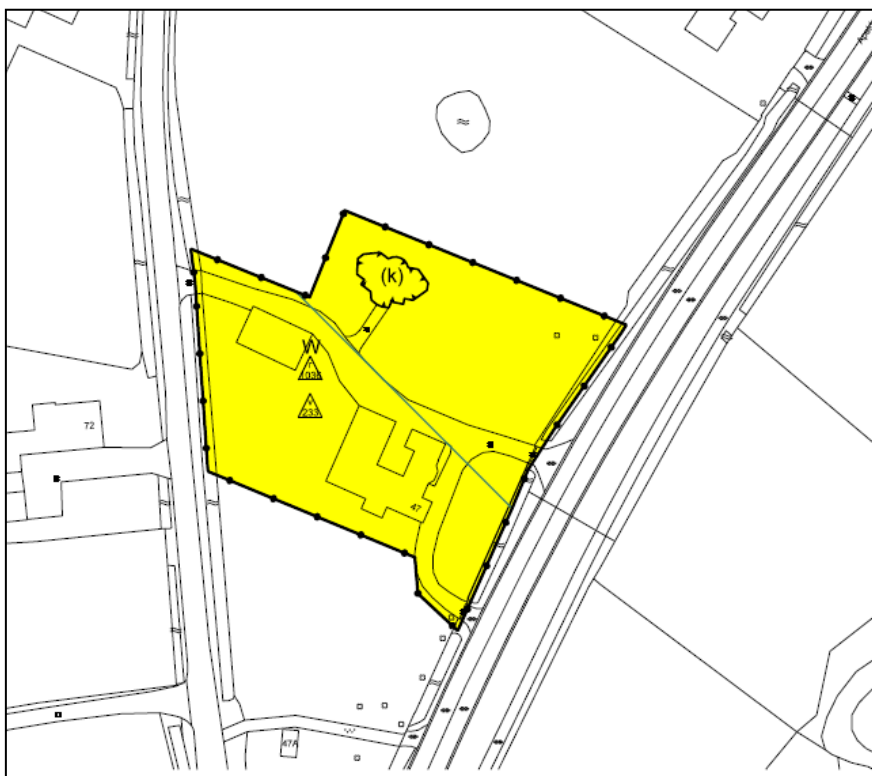
Er vindt geen uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte plaats. De uniforme uitstraling van het gebouw, de tuin en de landschappelijke elementen worden in stand gehouden.



Terreininrichting met bebouwing en parkeerplaatsen

Conclusie

De maatschappelijke bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, met een aanduiding 'kantoor' op het bijgebouw. Ook wordt op de verbeelding aangeduid hoeveel m³ bebouwing maximaal is toegestaan en dat het maximaal één wooneenheid betreft.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Voor het omzetten van een maatschappelijke bestemming naar een reguliere woonbestemming bestaat geen afzonderlijk beleid. De omzetting van deze bestemming naar een reguliere woonbestemming kan in lijn worden gezien met het functieveranderingsbeleid binnen het agrarisch buitengebied. Het afschalen naar een reguliere woonbestemming heeft geen nadelige impact op de omgeving en kwaliteit van het gebied. In feite wordt de planologische mogelijkheid van een bedrijfswoning op deze plek omgezet naar een reguliere woning.

Binnen de reguliere woonbestemming is beroep aan huis mogelijk. De standaardregeling hiervoor is beperkt in omvang en niet toereikend voor deze locatie. Het kantoor heeft een oppervlakte van 233 m² en is daarmee te omvangrijk om aan de standaard beroep-aan-huis regels te voldoen, maar kan zeker nog wel worden gezien als onderschikte functie bij de woonbestemming gelet op de omvang van de woning en het perceel. Er wordt daarmee geen zelfstandige kantoorruimte toegevoegd op deze locatie. Daarom wordt hier maatwerk geleverd door de maximale maatvoering van zowel het woonhuis als het kantoor op de verbeelding vast te leggen.

Landschap

Er vindt geen uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte plaats. Ook neemt het aantal parkeerplaatsen niet toe. De uniforme uitstraling van het gebouw, de tuin en de landschappelijke elementen worden in stand gehouden.

Milieu

Het riante pand was voordat het werd omgezet naar een zorginstelling ook al een woning. Een woonbestemming is qua bescherming t.o.v. omliggende bedrijven gelijk aan de geldende maatschappelijke bestemming. Om de uitgangpunten van milieuzonering planologisch te borgen, wordt wonen slechts mogelijk gemaakt in het hoofdgebouw, en mag in het bijgebouw geen verblijfsfunctie worden gevestigd. Op deze manier vormt het aspect milieu geen belemmering voor dit plan.

Ecologie

Er vinden geen sloop- of (ingrijpende) renovatiewerkzaamheden aan de gevel en het dak plaats. Ecologisch onderzoek is daarom niet nodig, aangezien er geen risico is dat beschermde flora en/of fauna wordt aangetast. Toetsing van de ruimtelijke ontwikkelingen aan de Wet natuurbescherming ten behoeve van natuurgebieden is niet vereist.

Geur - Geluid - Externe Veiligheid

Er is geen sprake van een uitbreiding van de bestaande bebouwing. Van een opsplitsing van de woning naar meerdere woningen/appartementen is evenmin sprake. Daarom wordt het plan gezien als een bestaande situatie en is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van een risicobron. Transport over N304 is zeer beperkt en verwaarloosbaar.

Luchtkwaliteit

Het plan valt onder de NIBM-regeling (Niet In Betekenende Mate).

4.2. Apeldoornseweg 184 te Otterlo

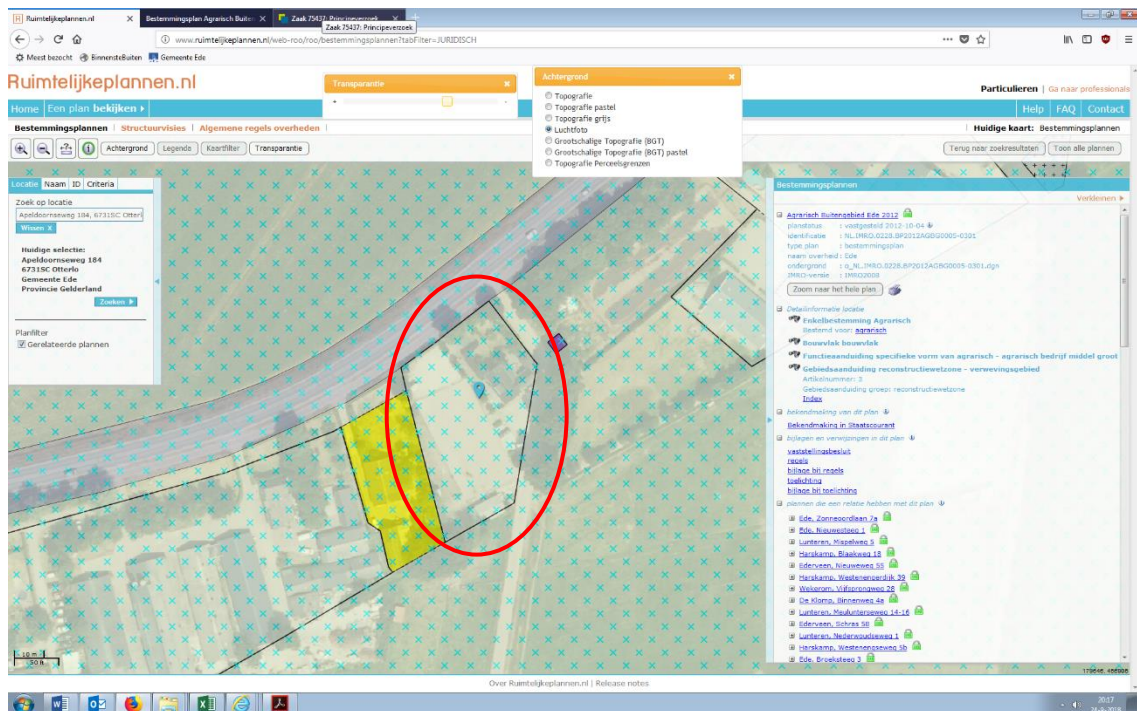
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Apeldoornseweg 184 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1,5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Otterlo. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2846.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Apeldoornseweg 184 te Otterlo de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middel groot'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Verbeelding huidige bestemmingsplan

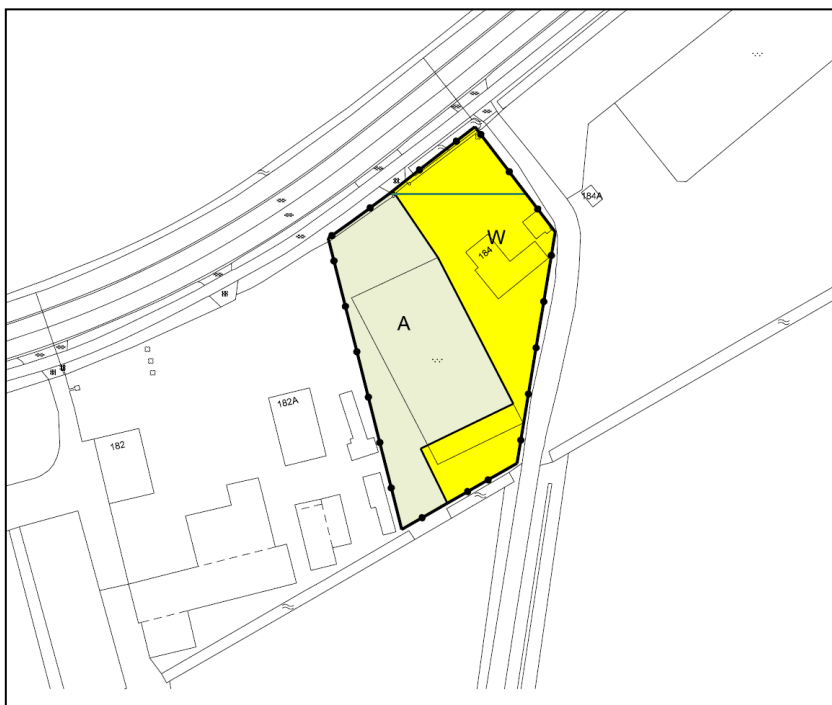
Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een reguliere woonbestemming. De agrarische bestemming is onterecht opgenomen in het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012. In 2004 is namelijk reeds een procedure doorlopen om het perceel om te zetten naar een woonbestemming.

Op deze wijziging is toentertijd een zienswijze binnengekomen, waarbij de Raad van State uiteindelijk heeft beoordeeld dat de wijziging zoals gewenst mocht plaatsvinden. Hierna blijkt de wijziging echter nooit te zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Aangezien wij geen melding kunnen vinden waarbij het verzoek alsnog ingetrokken is, had de wijziging naar een woonbestemming ons inziens inderdaad plaats moeten vinden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

Het perceel krijgt hiermee een reguliere woonbestemming met de reguliere bouw mogelijkheden. Hiermee mag er één woonhuis met een inhoud van maximaal 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen op het perceel aanwezig zijn. Een deel van het perceel blijft hierbij een (onbebouwd) agrarische bestemming houden. Dit is de 'basis' bestemming in het agrarisch buitengebied, waar geen bebouwing of verharding geplaatst mag worden. De paardenbak hoeft niet binnen het bouwvlak van de woonbestemming te liggen, mits deze aan het bouwvlak grenst.

Conclusie

De agrarische bestemming op dit perceel wordt omgezet naar de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming is een woning toegestaan van 660 m³ en een bijgebouw van maximaal 75 m². De overige gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bouwvlak (agrarische cultuurgrond).



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Zoals in het voorgaande gedeelte reeds is opgemerkt betreft de voorliggende bestemmingsplanwijziging het herstellen van een omissie uit het verleden. Het omzetten van een agrarische bestemming met bouwvlak past overigens binnen het geldende beleidskader. Indien agrarische bedrijven geen toekomstperspectief meer hebben, dan kan op basis van het beleid functieverandering de agrarische bestemming worden gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning krijgt daarbij een reguliere woonbestemming en de eventuele sloopmeters kunnen ingezet

worden voor de bouw van een woning conform het beleid functieverandering. Op het voorliggende perceel zijn geen stallen meer aanwezig die hiervoor in aanmerking komen. Het betreft enkel de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming.

4.3. Binnenweg 9 De Klomp

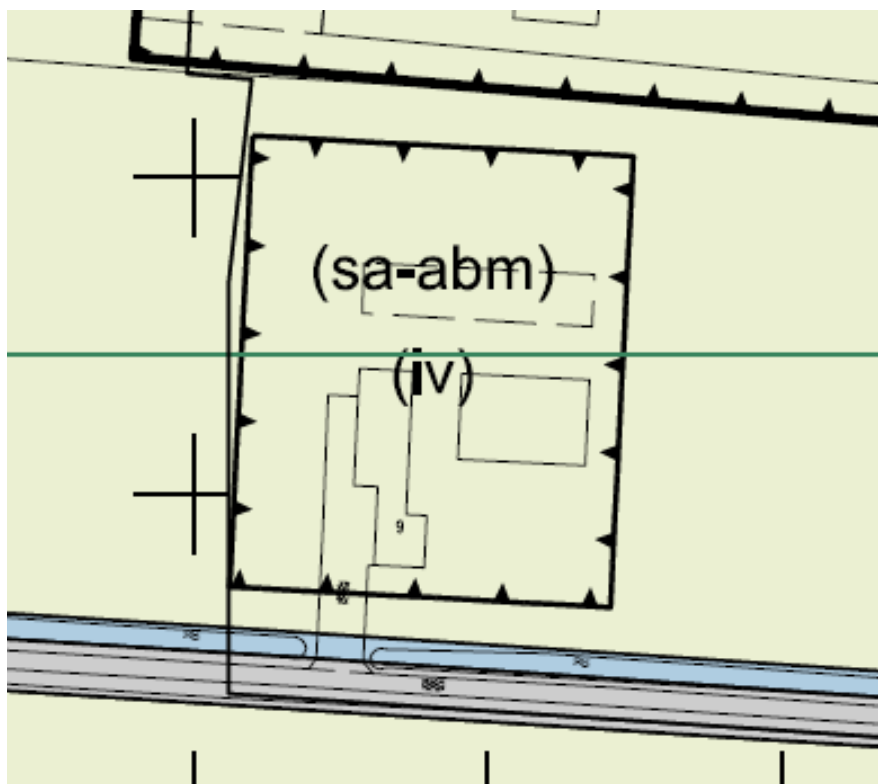
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Binnenweg 9 te De Klomp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt met de Pakhuisweg, circa 1,5 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van De Klomp, gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1025.



luchtfoto van het perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'middelgroot bedrijf' en 'intensieve veehouderij'. Deze locatie ligt in het verwevingsgebied. Op het terrein zijn, naast voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een bedrijfswoning en 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik aanwezig



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

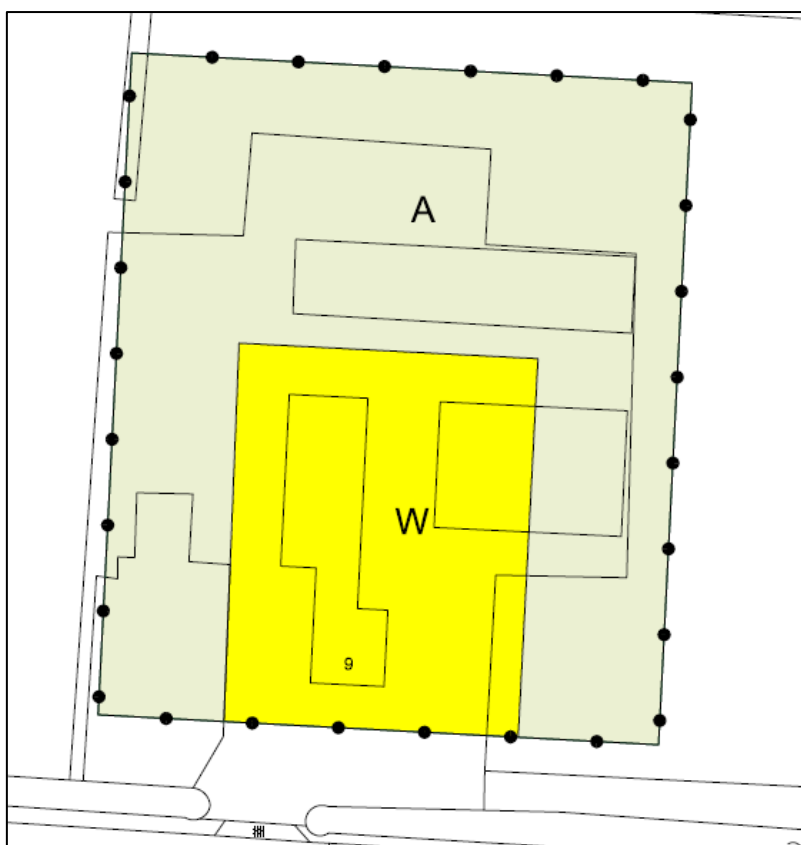
Via deze bestemmingsplanwijziging wordt een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' doorgevoerd conform het functieveranderingsbeleid. Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning blijft hierbij behouden.

De sloop van de bedrijfsbebouwing levert in totaal 951 m² aan sloopmeters op die ingezet kunnen worden om andere ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk te maken. Hiervan wordt 250 m² gebruikt op het perceel zelf om de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning te kunnen vergroten tot 200 m² conform de bestaande wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 15.8.3).

Tevens wordt 225 m² als sloopcompensatie ingezet om een woning aan de Oudendijk 40a in Ederveen uit te kunnen breiden van 300 m³ naar 450 m³. Die bestemmingsplanwijziging is ook onderdeel van deze partiële herziening. Er resteren dan nog 401 m² aan sloopmeters om in een later stadium in te kunnen zetten.

Conclusie

De agrarische bestemming wordt veranderd in een reguliere woonbestemming. Hierbij blijft de voormalige agrarische bedrijfswoning (660 m³) behouden, waarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik mogelijk wordt gemaakt, inclusief de mogelijkheid voor in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het gemeentelijke beleid voor functiewisselingen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is gebaseerd op de Regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (2008). Op 15 april 2017 is het nieuwe Regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Onderhavig wijzigingsplan voldoet volledig aan deze beleidsuitgangspunten.

In artikel 15.8.3 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om, onder bepaalde voorwaarden, de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming uit te breiden tot maximaal 200 m². Bij de toepassing van dit artikel wordt dus reeds vooruitgelopen op de toekomstige woonbestemming van dit perceel, zodat een tweede planherziening in een latere fase wordt voorkomen.

Artikel 15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
- c. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- e. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Het perceel krijgt met onderhavige planherziening een reguliere woonbestemming zonder nadere aanduiding. De bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen worden uitgebreid tot maximaal 200 m²; hiervoor worden voldoende compenserende sloopmeters ingezet. Er wordt voorzien in een inrichtingsplan voor de nieuwe situatie, waarbij het behoud van de bestaande waardevolle bomen en groenstructuren het uitgangspunt is. Deze wijziging heeft geen aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen tot gevolg.

Archeologie

In de bijgevoegde figuur is een deel van het 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



plangebied (in paarse cirkel) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen.

Het plangebied valt binnen het onderzoeksgebied van een groot opgezet archeologisch booronderzoek. Er zijn echter in de directe omgeving van het plangebied geen boringen gezet; hierdoor vervalt de relevantie van het onderzoek voor het onderhavige plan.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een vindplaats (513) die bestaat uit een vuursteenstrooiing uit het mesolithicum. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een vindplaats (633), welke vondsten uit de nieuwe tijd bevat. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf.

Conclusie

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog. Uitvoering van de bestemming zal waarschijnlijk niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Ecologie

Er is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. ('*Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Binnenweg 9 De Klomp*' d.d. 4 juli 2018, kenmerk BE/2018/401/r). Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid en geschiktheid van de te slopen gebouwen voor jaarrond beschermde soorten zoals huismus, steen- en kerkuil, en de soortgroep vleermuizen. De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten uit de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten, waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Het is aannemelijk dat vleermuizen op en rondom de planlocatie beperkt foerageren en/of incidenteel passeren.

In het plangebied komt een kleine populatie huismussen voor, maar deze maken geen gebruik van de te slopen optstallen. Het leefgebied van deze soorten zal alleen maar uitbreiden door landschappelijke inpassing. De huismussen nestelen in het woonhuis wat behouden blijft.

In de Quicksan staan een aantal voorwaarden in het kader van de zorgplicht. Deze voorwaarden zullen bij de uitvoering in acht moeten 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) dienen gefaseerd te worden verwijderd. Dit om bodem bewonende 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, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). De nesten van de kauw dienen buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van een deskundige.
- Het plaatsen van een uilenkast of het treffen van andere maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit (bijlage 2) kan worden overwogen. Het buitengebied van de gemeente Ede is een belangrijk leefgebied van de steenuilen kerkuil. Beide soorten maken gebruik van kleinschalig agrarisch landschap bestaande uit (oude) schuren, erven, hagen, tuinen en andere structuurrijke elementen. De nestkast van steenuil kan worden geplaatst op rustige plaatsen aan de buitenzijde van gebouwen en in bomen. De nestkast van kerkuil kan worden geplaatst in hoge(re) donkere gebouwen.

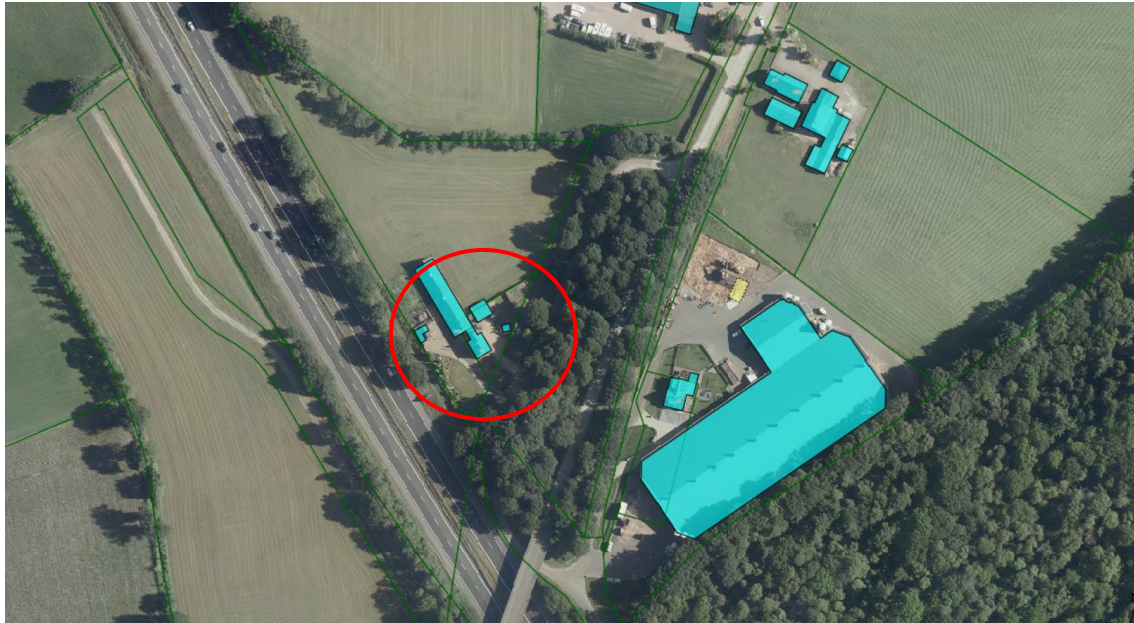
Conclusie

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

4.4. Brinkhofweg 15 te Lunteren

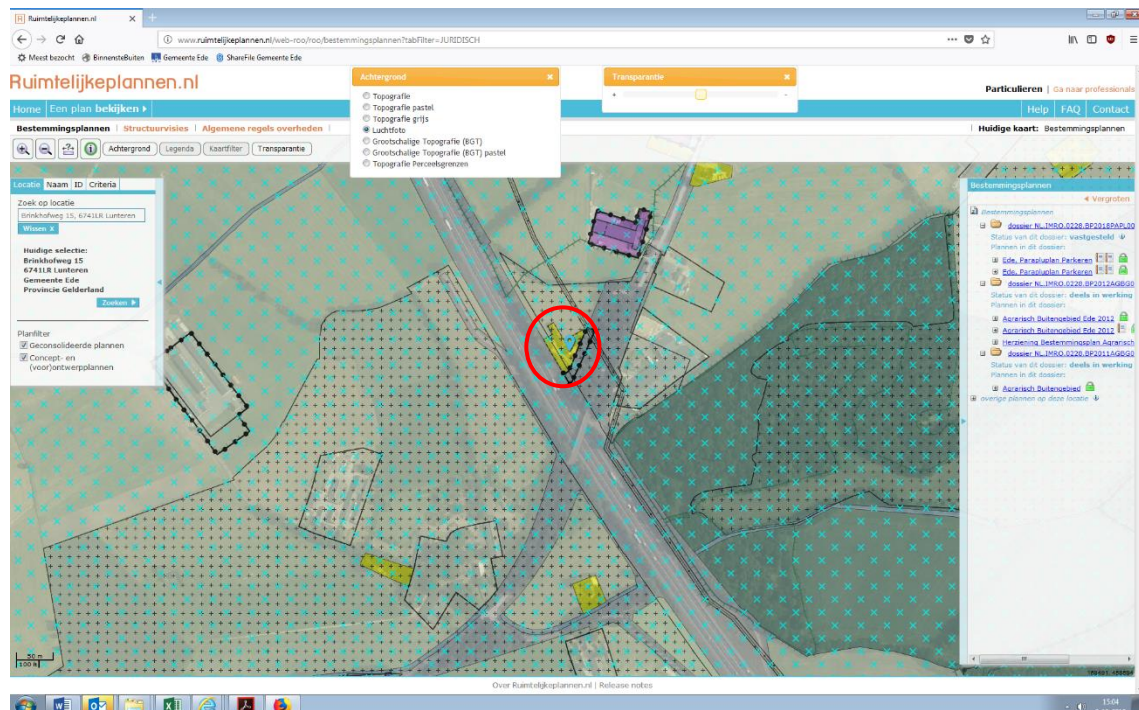
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Brinkhofweg 15 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1 kilometer ten noorden van het buurtschap Nederwoud van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummers 3085 en 3086.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Brinkhofweg 15 de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Ecologische Hoofdstructuur' en is gelegen binnen het verwevingsgebied. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen.



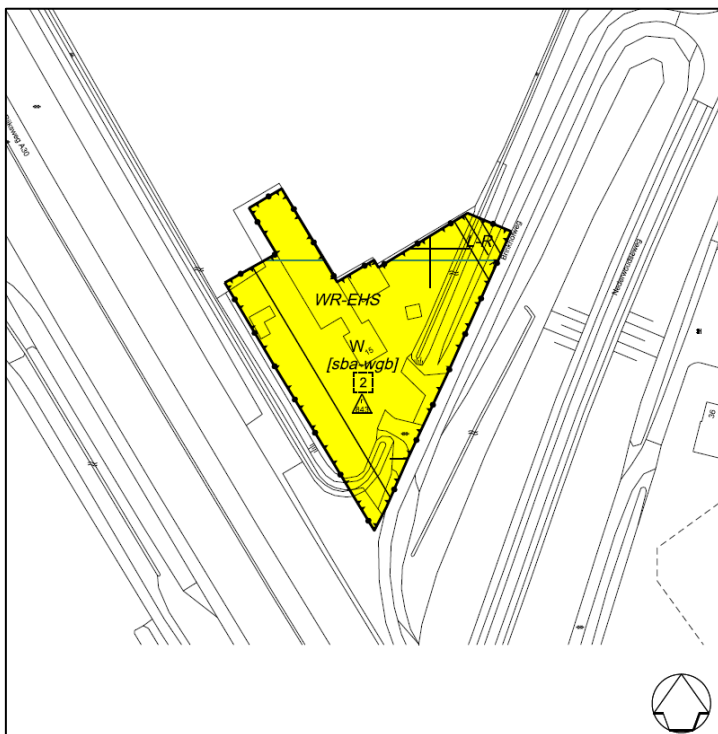
Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt een gesplitst woonhuis gelegaliseerd en wordt de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit' gesaneerd.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit' gesaneerd. Op het perceel vinden al jaren geen agrarische activiteiten van enige betekenis plaats. De milieuruimte die hiermee vrijkomt kan dan worden gebruikt voor de ontwikkeling en instandhouding van de agrarische sector in de gemeente Ede.

Daarnaast is aangetoond dat op het perceel al langere tijd de bestaande woning is gesplitst in twee wooneenheden. Dit gebruik valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Tijdens de actualisatie van dit bestemmingsplan in 2011 heeft de gemeenteraad als uitgangspunt bepaald dat dergelijke situaties gelegaliseerd worden in het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met een maximale inhoudsmaat van 843 m³. Daarmee wordt het juridisch mogelijk gemaakt om het bestaande pand met de genoemde inhoudsmaat te gebruiken ten behoeve van twee wooneenheden. Naast de bebouwing voor de woningen mag een bijgebouw worden gerealiseerd van ter grootte van 100 m² (50 per wooneenheid).



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

De gevraagde bestemmingsplanwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval hebben de eigenaren van de woonruimte een beroep gedaan op het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994 en is aangetoond dat het feitelijke gebruik sinds de peildatum van 9 mei 1995 heeft plaatsgevonden. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal het feitelijke gebruik worden bestemd door toevoeging van de aanduiding 'Woongebouw' met een maximale inhoudsmaat van 843 m³. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingswijziging in de weg staan.

4.5. Bruinehorst 34 te Ederveen

Aanleiding en Achtergrond

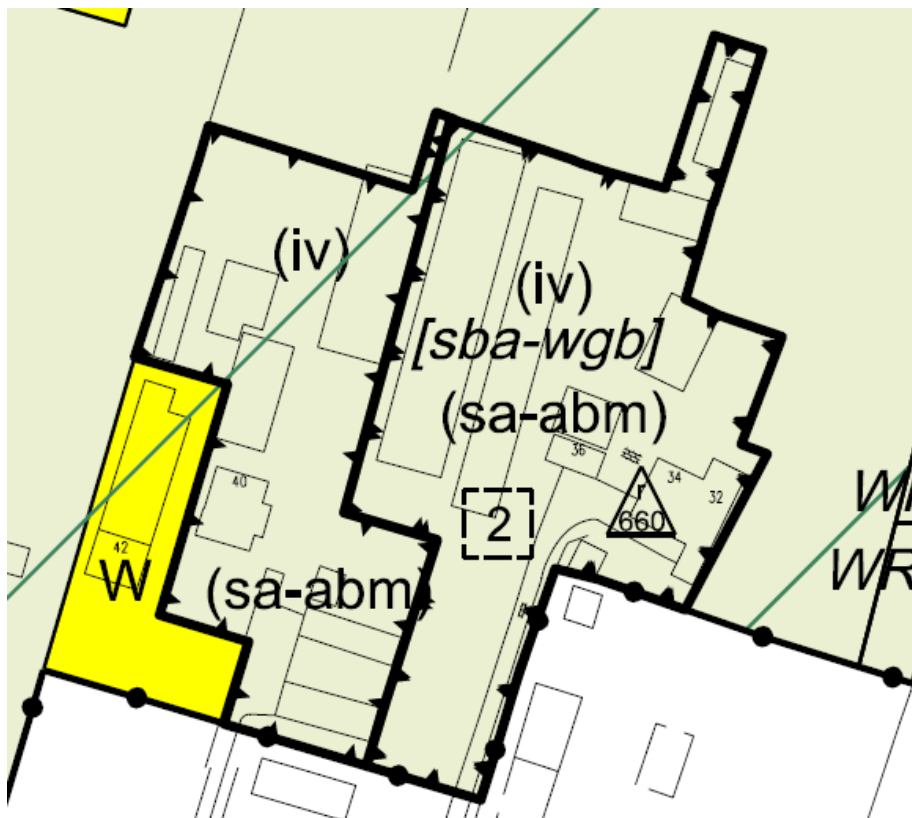
Het perceel Bruinehorst 34 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten westen van de Rijksweg A30 nabij het kruispunt met Hoofdweg, Fliertseweg en Bruinehorstweg op circa 600 meter van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 3707.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Bruinehorst 34 te Ederveen de bestemming ‘Agrarisch’ met de nadere aanduidingen ‘middelgroot bedrijf’ en ‘intensieve veehouderij’. Daarbij is een bedrijfswoning toegestaan in de vorm van een woongebouw met een inhoud van 660 m³. Gebleken is dat deze inhoudsmaat niet juist is. In 2000 is een bouwvergunning (kenmerk BZ-20003194) verleend voor het vergroten en veranderen van de bedrijfswoning. Daarbij is een woonruimte van 1000 m³ vergund. Met deze planwijziging wordt deze inhoudsmaat nu ook planologisch verwerkt.

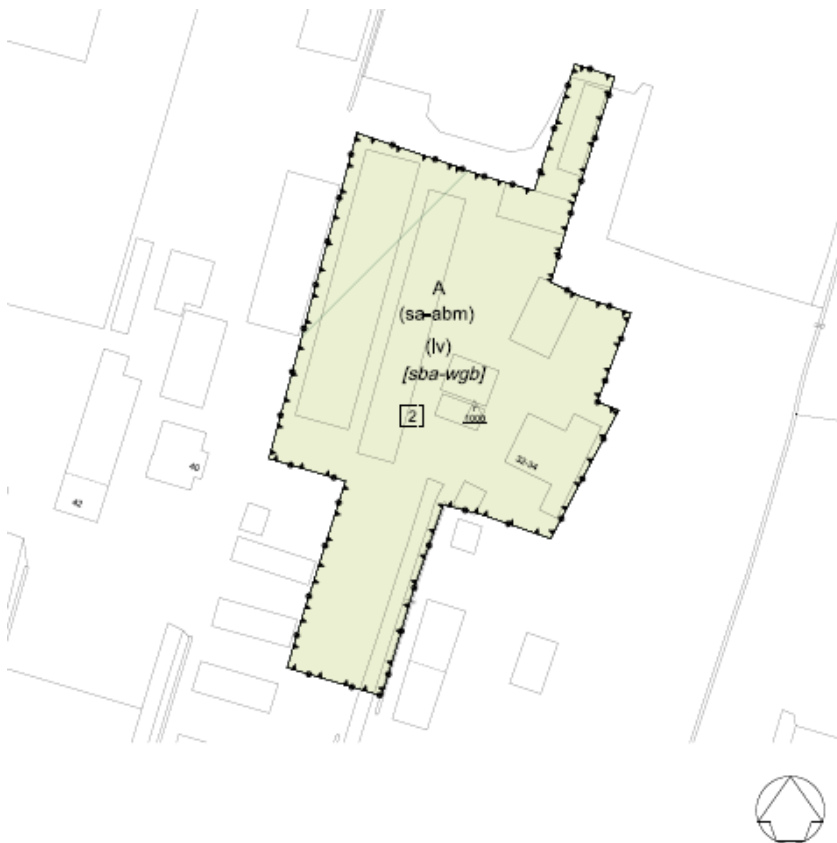
Hierdoor veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet. Na deze ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan is er - naast 2500 m² aan bedrijfsbebouwing - een agrarische bedrijfswoning (woongebouw) toegestaan met een inhoud van 1000 m³ met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In het woongebouw mogen maximaal twee wooneenheden aanwezig zijn.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

Het woongebouw krijgt een aanduiding voor een totale inhoud van maximaal 1000 m³. Verder is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan (50 m² per wooneenheid).



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.

4.6. Hessenweg 67 te Lunteren

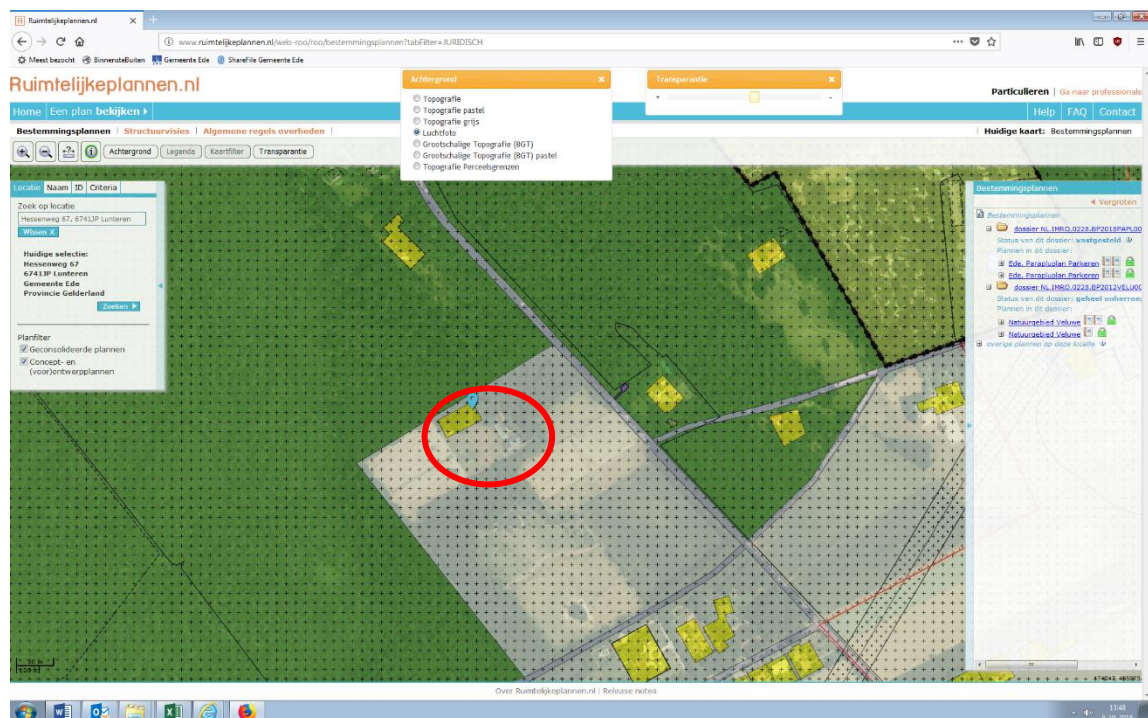
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Hessenweg 67 ligt in het natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 2 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van de kern Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummer 2507.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe heeft het perceel Hessenweg 67 de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Archeologie 2' en 'Ecologische Hoofdstructuur'. Het perceel ligt verder binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone recreatiecluster'. Op het perceel is een woning aanwezig en diverse voormalige agrarische opstallen.



Verbeelding huidige bestemmingsplan

Met de herziening van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013, is onterecht een deel van de bebouwing buiten het bestemmingsvlak gelaten. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt deze omissie hersteld en wordt het bestemmingsvlak daarop aangepast.

Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak voor het perceel Hessenweg 67 aangepast aan de vergunde bebouwing. Gelet op de omvang van het bestaande bestemmingsvlak wordt de betreffende bebouwing via een zogenaamd koppelteken op de verbeelding verwerkt. Dat betekent dat er een bestemmingsvlak wonen strak om de legale opstallen wordt gelegd en gekoppeld met het woonperceel. Daarbij wordt de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen. Binnen het natuurgebied Veluwe is het namelijk niet wenselijk om het bestemmingsvlak te groot te maken.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Binnen het Natuurgebied Veluwe geldt het uitgangspunt dat bestemmingsvlakken voor woonpercelen een maximale oppervlakte hebben van 1.500 m². De gemeente Ede is zeer terughoudend in het vergroten van bestemmingsvlakken en werk hier in principe alleen aan mee als er bijzondere omstandigheden zijn. Voor het perceel Hessenweg 67 is hiervan sprake, omdat in het verleden vergunning is verleend voor een deel van de bebouwing buiten het bestemmingsvlak. Bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe in 2013 is hier per abuis geen rekening mee gehouden bij het intekenen van de bestemmingsvlakken. Deze omissie wordt in het voorliggende bestemmingsplan hersteld.

4.7. Hessenweg 148 te Lunteren

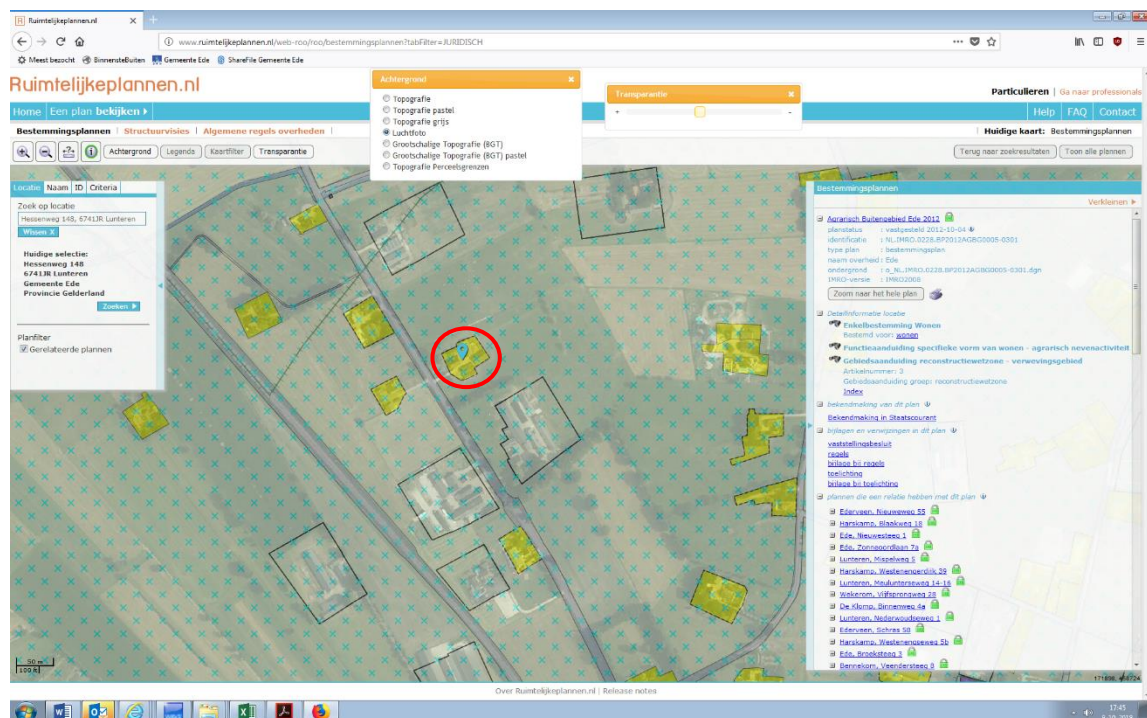
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Hessenweg 148 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 2 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van de kern Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummer 1933, 2027 en 2261.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hessenweg 148 de bestemming 'wonen' met de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

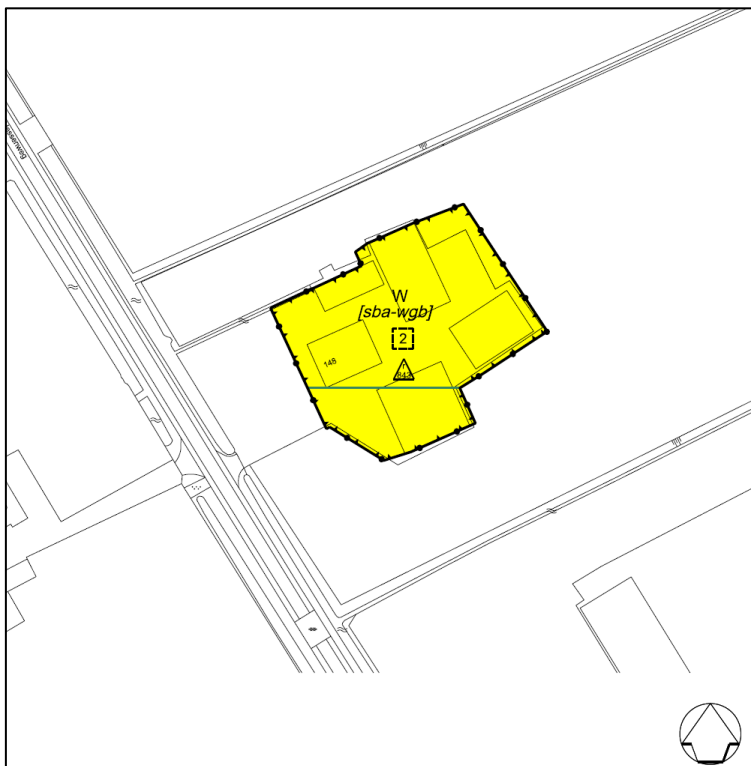


Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt een gesplitst woonhuis gelegaliseerd. Daarvoor wordt in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Woongebouw' toegevoegd met een maximale inhoudsmaat van 843 m³.

Conclusie

Aangehouden is dat op het perceel al langere tijd de bestaande woning is gesplitst in twee wooneenheden. Dit gebruik valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Tijdens de actualisatie van dit bestemmingsplan in 2011 heeft de gemeenteraad als uitgangspunt bepaald dat dergelijke situaties gelegaliseerd worden in het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw', met maximaal twee wooneenheden, opgenomen met een maximale inhoudsmaat van 843 m³. Daarmee wordt het juridisch mogelijk gemaakt om het bestaande pand met de genoemde inhoudsmaat te gebruiken ten behoeve van twee wooneenheden. Naast de bebouwing voor de woningen mag een bijgebouw worden gerealiseerd van ter grootte van 100 m² (50 per wooneenheid).



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

De gevraagde bestemmingsplanwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval hebben de eigenaren van de woonruimte een beroep gedaan op het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994 en is genoegzaam aangetoond dat het feitelijke gebruik sinds de peildatum van 9 mei 1995 heeft plaatsgevonden. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal het feitelijke gebruik worden bestemd door toevoeging van de aanduiding 'Woongebouw' met een maximale inhoudsmaat van 843 m³. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingswijziging in de weg staan.

4.8. Kade 10 De Klomp

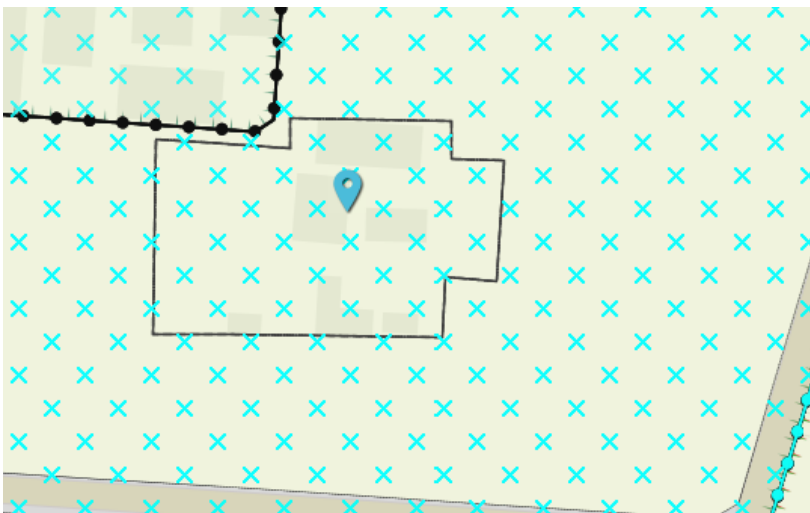
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Kade 10 in De Klomp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1022.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel De Klomp 10 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is, naast de bedrijfswoning en 75 m² aan privébijgebouwen, circa 811 m² aan (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt een functiewisseling naar een reguliere woonbestemming mogelijk gemaakt. De agrarische opstallen worden gesloopt, waarbij de legaal aanwezige oppervlakte ingezet kan worden ten behoeve van functiewisselingen elders.

Conclusie

De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Naast de bestaande woning mag, conform de reguliere bestemmingsplanregeling, 75 m² aan bijgebouw(en) worden gerealiseerd bij de woning.



Verbeelding toekomstig 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 functieveranderingsbeleid uit 2016 van de Regio Food Valley maakt het mogelijk dat agrarische bedrijven verkleuren naar een woonbestemming. Het beleid richt zich voornamelijk op de wijze waarop de vrijgekomen sloopmeters kunnen worden ingezet. In dit geval worden de sloopmeters niet (direct) ingezet om een nieuwe functie of nieuwe bebouwing mogelijk te maken, maar verhandeld. De sloopmeters worden geregistreerd (en zijn daarmee elders inzetbaar) nadat de agrarische bebouwing op het perceel daadwerkelijk gesloopt is.

In dit geval kunnen na uitvoering van de plannen 811 m² sloopmeters geregistreerd worden.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het nieuwe bestemmingsvlak voor wonen is, conform het beleid voor deze functie, 1.500 m². Het plan wordt landschappelijk ingepast door middel van een haag en bosplantsoen aan de noordzijde, een wilgenrij aan westzijde en een haag en kleine boomgaard van hoogstamfruitbomen aan de zuidzijde.



Inrichtingsplan

Milieu

Met de toevoeging van een reguliere woonbestemming, worden bedrijven in de directe omgeving niet beperkt in hun (uitbreidings)mogelijkheden. Ook in de huidige situatie hebben zij rekening te houden met de aanwezigheid van een woning op het perceel. Hierbij maakt het geen verschil of dit een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Dit betekent, andersom geredeneerd, dat ter plaatse van de toekomstige burgerwoning ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

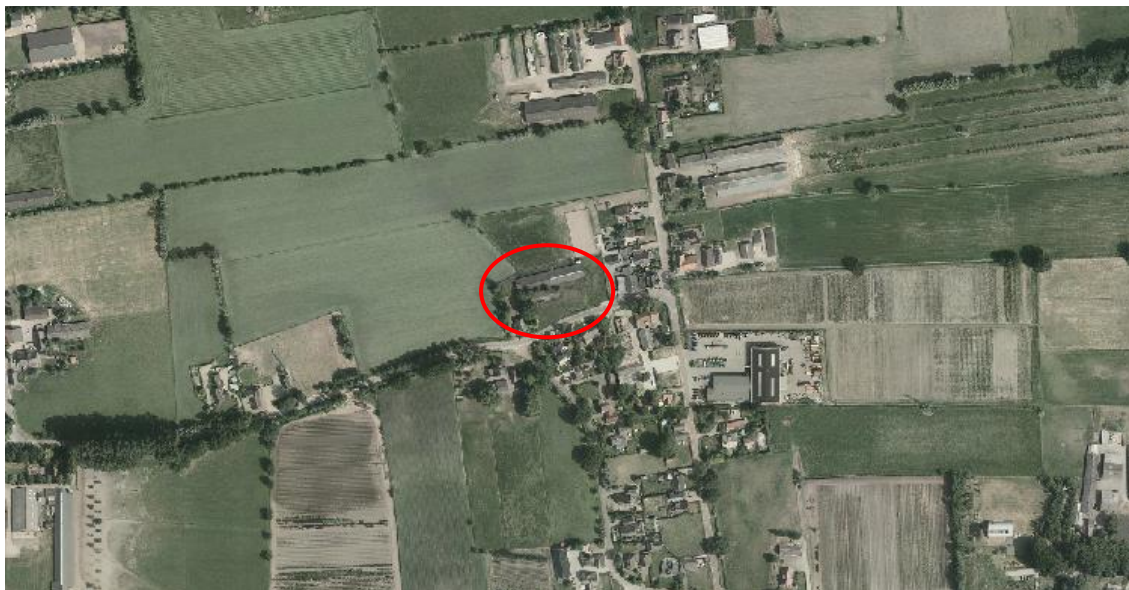
Ecologie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming opgesteld (Blom Ecologie b.v., *Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kade 10 te De Klomp*, kenmerk BE/2018/142/R, 23 april 2018). In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten uit de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De planlocatie of de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. Aannemelijk foerageren vleermuizen sporadisch binnen het plangebied. De bomen, bebouwing en struiken zijn geschikt als broedlocatie voor broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.9. Kraatsweg 2 te Bennekom

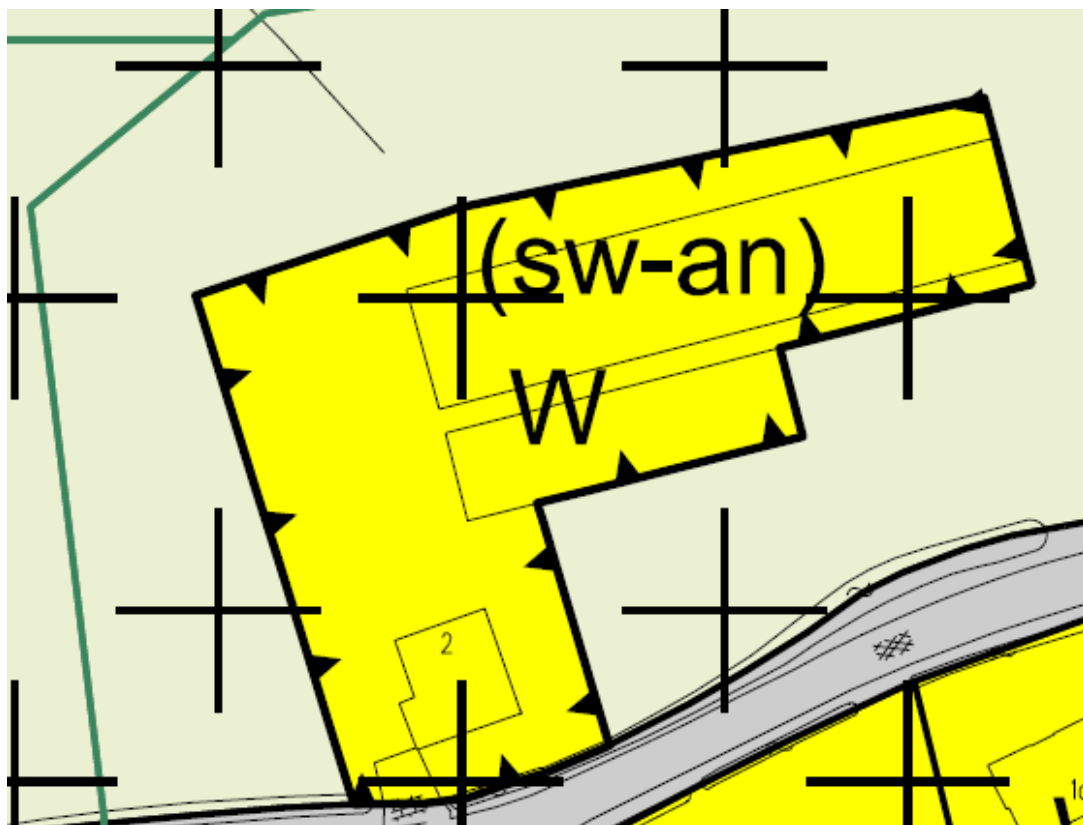
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Kraatsweg 2 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het plangebied ligt circa 1,3 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie B, nummer 1080.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel Kraatsweg 2 te Bennekom de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het terrein is, naast de woning, circa 1075 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



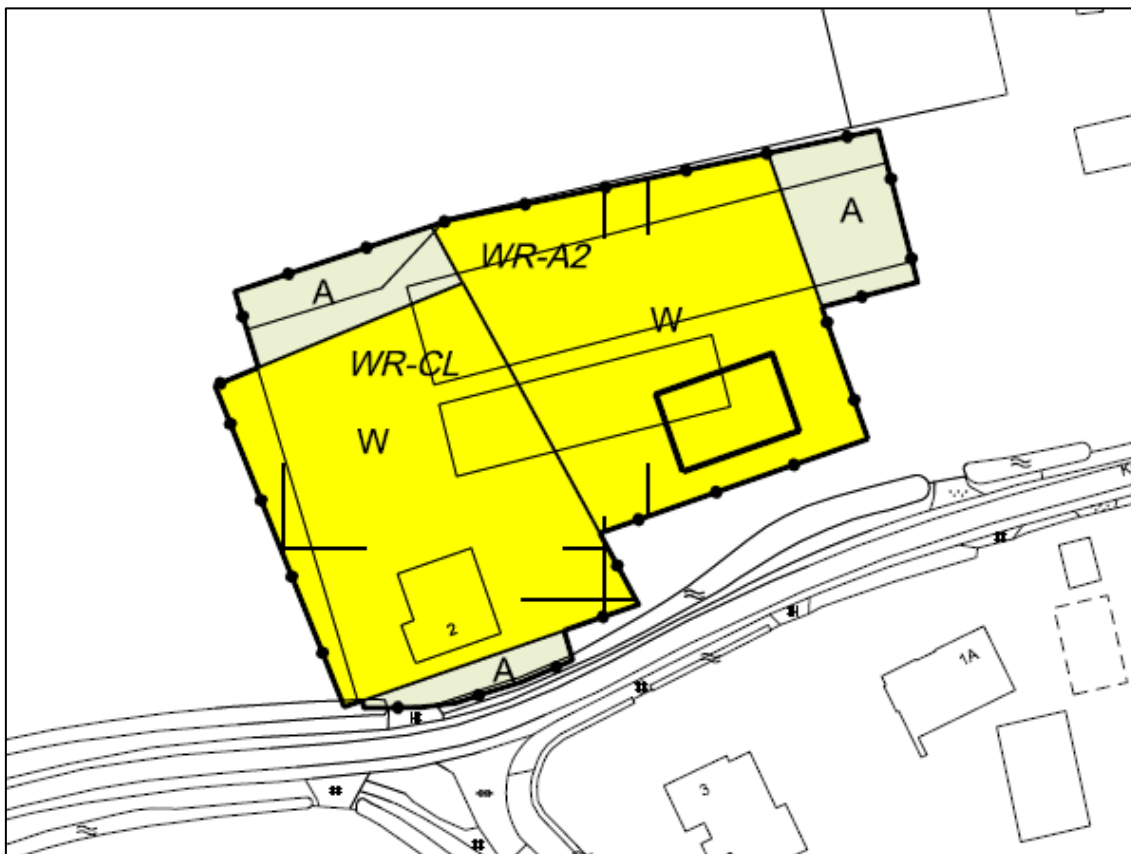
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Via deze planwijziging wordt een functiewisseling van de bestemming 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten)' naar een reguliere bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt conform het functieveranderingsbeleid. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de (semi-)agrarische bestemming wordt gewijzigd naar twee reguliere woonbestemmingen. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft hierbij behouden.

Voor de nieuw toe te voegen woning is sloopcompensatie vereist. Omdat het plan al vóór de inwerkingtreding van het huidige functieveranderingsbeleid is ingediend zijn de benodigde sloopmeters berekend conform het oorspronkelijke beleid uit 2008. Voor een extra woning is daarom in dit geval 1.000 m² aan sloopcompensatie nodig. Deze is volledig afkomstig van het eigen perceel. Hiermee wordt voldaan aan de sloopvoorwaarde.

Conclusie

De functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteiten' wordt verwijderd, zodat het perceel een reguliere woonbestemming krijgt. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Ten oosten van de voormalige bedrijfswoning (Kraatsweg 2) wordt een nieuwe reguliere woonbestemming toegevoegd. Voor beide woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 660 m³; daarnaast is per woning in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het gemeentelijke beleid voor functiewisselingen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is gebaseerd op de Regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (2008). Op 15 April 2017 is het nieuwe Regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Dit initiatief was al eerder in behandeling. In de princibebrief is een sloopreis opgenomen conform het oude beleid, daarom is bij de beoordeling van dit plan nog het oorspronkelijke beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

Hierin is aangegeven dat voor de nieuwbouw van woningen in het buitengebied in het kader van een functiewisseling de volgende sloopvoorwaarden gelden:

- voor de bouw van één extra woning van maximaal 600 m³ moet tenminste 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
- voor de bouw van één extra woongebouw van maximaal 800 m³ moet tenminste 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
- voor de bouw van twee extra woningen van maximaal 600 m³ moet tenminste 3.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Hierbij geldt dat de omvang van een nieuw bouwvlak voor een woning of woongebouw maximaal 1.500 m² mag zijn.

In het huidige bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" is de standaard afwijkmogelijkheid van 10% reeds verwerkt in een direct bouwrecht. De maximale inhoud voor een woning of woongebouw is daarmee vergroot tot 660 m³, respectievelijk 880 m³.

Voor het toevoegen van één nieuwe (burger)woning met een inhoud van 660 m³, inclusief 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen, moet er dus, conform het regionaal functiewisselingsbeleid, 1.000 m² aan compenserende sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvinden. Deze sloopmeters zijn afkomstig van het eigen perceel. Hiermee wordt aan de vereiste sloopcompensatie voldaan.

Het beleid geeft bovendien aan dat een dergelijke functiewijziging ook moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van deze verevening kan via een bijdrage aan het landschapsfonds, zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Deze bijdrage bedraagt € 10,- per m³ van de te bouwen woning of woongebouw. Het landschapsfonds wordt gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

Dit plan voorziet in het toevoegen van één woning van 660 m³. Daarmee is de bijdrage aan het landschapsfonds vastgesteld op (660x10=) € 6.600,-. Het plan voldoet daarmee aan de randvoorwaarden uit het Regiobeleid voor een functieverandering naar Wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2016. Ook het recent geactualiseerde functiewisselingsbeleid is hier van toepassing.

Voor de buurtschappen geldt dat per locatie wordt gekeken naar wat 'past' in het landschap. Deze plek, aan de rand van het buurtschap, leent zich goed voor het toevoegen van meerdere woningen. Het ruimtelijke plan is zo opgezet dat er later aan de oostzijde nog een woonperceel aan toegevoegd zou kunnen worden. De weergave daarvan is dus nog indicatief. Het bestemmingsplan voorziet daar op dit moment overigens niet in.

In het geval van buurtschappen kan de opbouw en grootte van de erven variëren, er wordt niet standaard uitgegaan van de maximale mogelijkheden. Een relatief smal perceel met de nok van de woning haaks op de weg vormt een goede overgang van het buurtschap naar de omgeving. Naast de instandhouding van bestaande landschapselementen dragen een elzenrij aan de achterzijde, een gaard aan de weg, een solitaire notenboom en hagen rondom de woonpercelen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Via deze planwijziging wordt een bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteit' opgeheven en een extra woonbestemming geïntroduceerd. Op het perceel aan de Kraatsweg 2 in Bennekom komt nu dus 2 maal de reguliere bestemming 'Wonen'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele (agrarische) bedrijfsbestemmingen.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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 deze 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.

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk een extra woning op het perceel aan de Kraatsweg 2 in Bennekom. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Wonen met agrarische nevenactiviteiten) is op 50 meter afstand gelegen. Andere agrarische bedrijven liggen verder weg en worden reeds beperkt in hun mogelijkheden door de nu al aanwezige woonbestemmingen in de buurt van Kraatsweg 2 Bennekom.

De omliggende agrarische bedrijven worden door deze planwijziging dan ook niet verder belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief eventuele ontwikkelingsmogelijkheden.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen doorgaans 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. De woning Kraatsweg 2 moet worden aangemerkt als een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakte van een veehouderij en dat na 18 maart 2000 geen deel meer uitmaakte van een veehouderij. Concreet betekent dit dat er een afstand van tenminste 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Aan die afstandseis (voorgrondbelasting) wordt voldaan.

De achtergrondbelasting op de nieuw te introduceren woning zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen (intensieve veehouderijen) met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Aan de gewenste afstand van 50 meter tussen de nieuwe bestemming voor een woning en de nabij gelegen bedrijfsbestemming Dijkgraaf 24 in Bennekom wordt voldaan. Ook voor de wat verder gelegen omliggende bedrijven zullen geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Kraatsweg 2 in Bennekom is het mogelijk de huidige bestemming te wijzigen naar twee reguliere woonbestemmingen.

Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van B & W op 31 mei 2012. Uit deze kaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een aanvraag om omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn over de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Historisch onderzoek en uitkomsten bodem- en asbestonderzoek

Uit het historisch onderzoek kwam naar voren dat de locatie door de aanwezigheid van schuren met abc-golfplaten verdacht was op het voorkomen van asbestvezels in de contactzone. Daarom is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (PJ Milieu, rapportnummer 1779601A, 23 januari 2017) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat rondom de schuren (in de spoelzone) zeer sterk verhoogde gehalten met asbest zijn gemeten. Het ging hierbij om zowel asbestplaatmateriaal als vezels. In het totaal was circa 45 m³ grond sterk verontreinigd met asbest. Dit betekent dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig was.

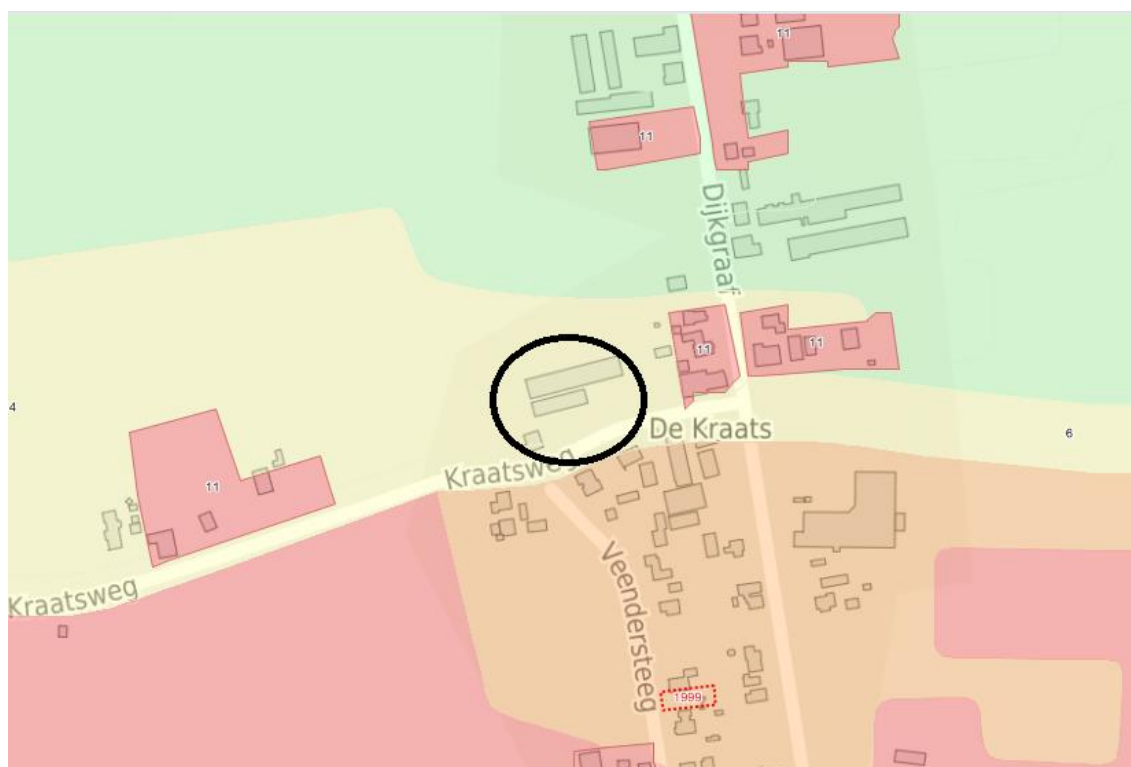
Vervolgens heeft in april/mei 2018 de sanering plaatsgevonden. Voorafgaand aan de sanering is een BUS-melding bij de provincie ingediend. Omdat tijdens de sloop van de bovenbouw (opstallen) sporen in de bodem zijn gereden op de saneringslocatie, is het asbesthoudend materiaal dieper in de bodem gekomen en was het noodzakelijk om meer grond af te voeren. Dit is bij de provincie Gelderland gemeld als afwijking. Daardoor is plaatselijk tot 0,5 m-mv gesaneerd. In totaal is 82 m³ met asbest verontreinigde grond afgevoerd naar een erkende verwerker. In de controle monsters van de bodem is geen asbest meer aangetoond. In het wandmonster is nog 34 mg/kg.ds gemeten. Dit is echter ruim onder de norm.

Conclusie

Vanuit Bodem bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Archeologie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in dit plangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.² In de bijgevoegde figuur is een deel van het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op deze kaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is. Volgens de kaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.



plangebied (in de zwarte cirkel) op de CHW, kaartblad archeologie

In het plangebied en de directe omgeving daarvan (straal 250 m) bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Circa 100 meter ten zuiden van het plangebied is in 2001 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hier bleek de bodem weliswaar intact, maar er was geen aanwijzing voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De locatie is in gebruik geweest als kleinschalig agrarisch bedrijf. In de nieuwe situatie wordt het bedrijf beëindigd, wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en komt er een nieuwe woning bij.

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe woning. 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 archeologische verwachting en de hoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied blijft de huidige dubbelbestemming 'waarde archeologie' wel gehandhaafd. 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).

²2 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.

Ecologie

Voor dit verzoek om bestemmingsplanwijziging is een Quickscan en het kader van Flora en Fauna uitgevoerd door Ruimte voor Advies ('Quickscan soortenbescherming Kraatsweg 2 Bennekom' d.d. 30 januari 2018). De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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

De resterende sloopwerkzaamheden en de bouw van een nieuwe woning zullen niet leiden tot verstoring, aantasting of vernieling van jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren of andere strikt beschermde soorten. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet aan de orde.

- doordat per abuis reeds sloop- en saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden kon helaas niet bepaald worden of deze werkzaamheden tot effecten op vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen geleid hebben. De mogelijkheden lijken beperkt te zijn geweest, maar het is onmogelijk om harde conclusies te trekken.
- de bestaande woning is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde rust- of voortplantingsplaatsen. De resterende sloop - en bouwwerkzaamheden op het omringende terrein leiden in principe niet tot wezenlijke verstoring of aantasting van de verblijfplaatsen, mits directe beschijning van de woning voorkomen wordt. Er moet rekening mee worden gehouden dat eventuele toekomstige renovatie van de bestaande woning tot effecten op dergelijke verblijfplaatsen kan leiden.
- het rooien van opgaande houtige beplanting dient plaats te vinden buiten het broedseizoen, dat globaal duurt van half maart tot half augustus. Ook buiten deze periode mogen bezette nesten nooit aangetast worden. Voor eventuele rooi- of snoeiwerkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen uit.
- effecten op overige beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.
- ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. In dit specifieke geval zijn naar verwachting geen speciale maatregelen nodig.
- wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en moet direct contact opgenomen worden met een deskundige* (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. In overleg met deze deskundige moet dan worden bepaald hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Conclusie

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

Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (1 vrijstaande woning) binnen de geluidszone van de Kraatsweg en de Dijkgraaf. De geluidsbelasting voor deze nieuwe woning is onderzocht (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Bennekom, Kraatsweg 2, kenmerk E18.004 d.d. 20 augustus 2018). De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woning door het verkeer over de Kraatsweg (zie figuur 1 in het akoestisch onderzoek) de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB) overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). De geluidsbelasting door het verkeer op de Dijkgraaf voldoet bij de woning aan de voorkeurswaarde.

Om de geluidsbelasting vanwege de Kraatsweg te reduceren tot de voorkeurswaarde zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk. Het aanleggen van geluidreducerend asfalt of het plaatsen van geluidsschermen is vanwege de beperkte omvang van het plan vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk om geluidsschermen langs de Kraatsweg te plaatsen. Daarom maken Burgemeester en Wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Vanwege de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde ter plaatse van de voorgevel van de woning moet initiatiefnemer een bouwakoestisch onderzoek uit (laten) voeren. In dit onderzoek wordt voorgeschreven welke geluidsvoorzieningen nodig zijn om aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor het binnenniveau in de woningen te kunnen voldoen. Dit onderzoek moet bijgevoegd worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen onoverkomelijke belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woning aan de Kraatsweg. Gelijkoplopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. Met een bouwakoestisch onderzoek zal worden bepaald welke aanvullende geluidsisolatievoorzieningen aan de gevel- en dakopbouw van de woning moeten worden doorgevoerd.

Externe Veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Water

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



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

Ter plaatse van de Kraatsweg 2 in Bennekom is drukriolering aanwezig waarop de bestaande bebouwing is aangesloten. Bij nieuwbouw kan het afvalwater hiervan ook op de drukriolering worden afgevoerd. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen die op de Legger van het waterschap staan.

De verharding op het perceel neemt met de sloop van opstallen en de bouw van een nieuwe woning niet toe. Er hoeft daarom geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

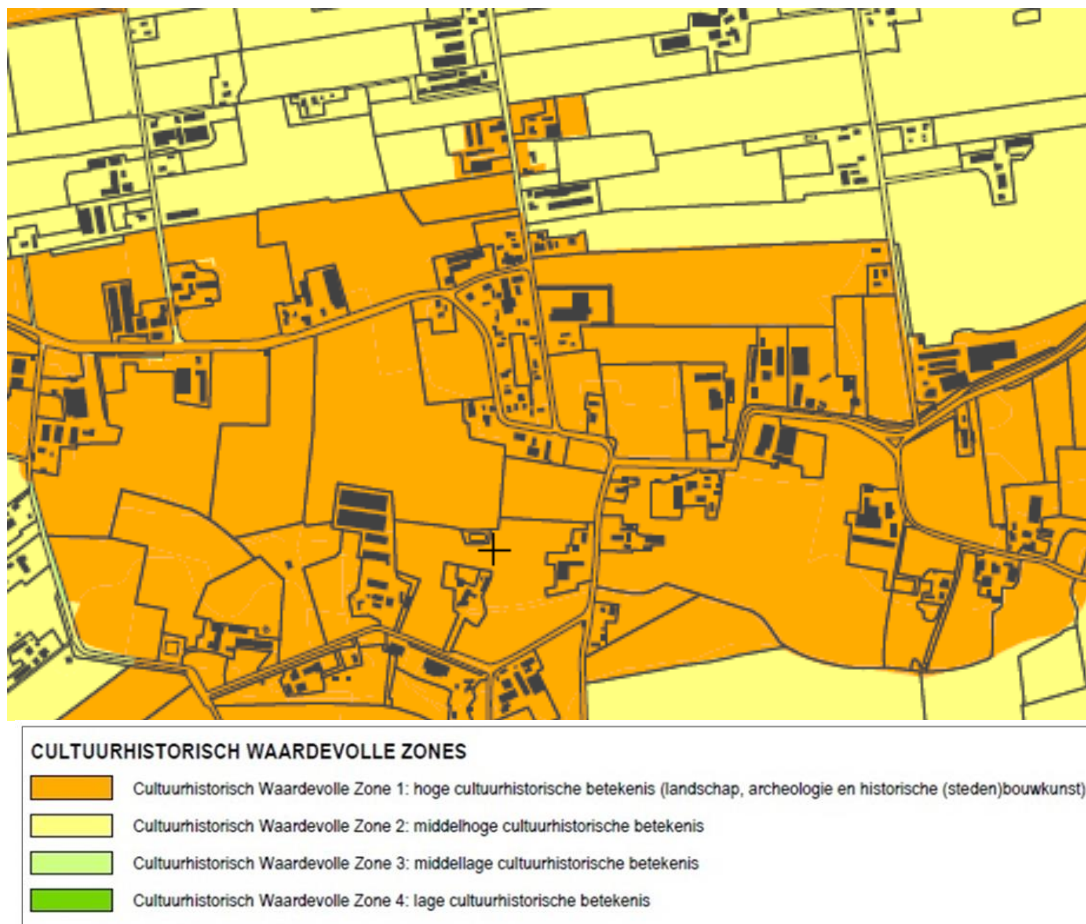
Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische waardekaart 2012 (CHW) betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afb. 1). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel 3 en kaartbijlage 3.



ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de CHW. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

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

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming ‘Cultuurhistorische Landschapswaarde’. De voor ‘Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde’ aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Hieronder worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

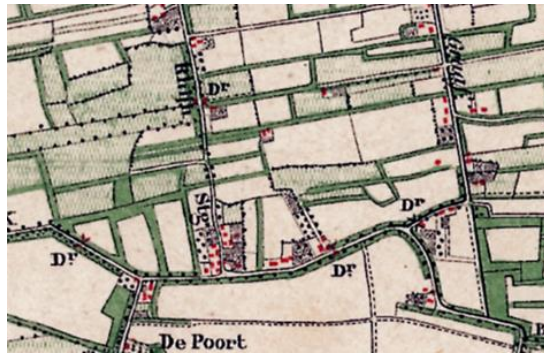
Ontwikkelingsgeschiedenis

De Kraatsweg ligt in het buurtschap de Kraats, ontstaan in de middeleeuwen op de dekzandrug ten westen van het dorp Bennekom. Het plangebied wordt gekenmerkt door het landschapstype ‘vochtige kamponginning’. Er ontstond een landschap met verspreid liggende boerderijen met akkers op de wat hogere gronden. De Kraatsweg volgde het hoogteverschillen in het natuurlijke landschap en heeft daardoor een bochtig verloop. De veedriften lagen voornamelijk in oost-westrichting.

Omstreeks 1900 had Bennekom een bescheiden dorpskern met een terloopse overgang tussen de (lint)bebouwing van het dorp en het agrarische buitengebied. Rond die tijd is ook de, nog aanwezige, boerderij gebouwd aan de Kraatsweg 2. De agrarische bijgebouwen op het erf, waarvoor het voornemen tot sloop bestaat, zijn van eind jaren zestig van de 20ste eeuw.



topografische kaart 1850



topografische kaart 1872

(bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen gebouwen of objecten die beschermd zijn als rijksmonument of gemeentelijk monument. Ook zijn er geen beeldbepalende of karakteristieke panden. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument in de vorm van een hallehuisboerderij van eind 18e eeuw aan de Kraatsweg 4.

Historisch-ruimtelijke structuren

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door agrarische structuren en elementen als akkers, weides, boerenerven, landwegen en bomenlanen. De noord- en oostzijde van de planlocatie wordt begrensd door akkers en aan de zuidzijde grenst de Kraatsweg. Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart zijn structuren van weleer nog steeds zichtbaar in het landschap. De groene stippellijn op de onderstaande kaart geeft historische bomenrijen weer, die de Kraatsweg aan weerszijden begeleiden. Deze bomenrijen zijn momenteel nog in tact. De kavel aan de Kraatsweg 2 bezit aan de noordzijde nog duidelijk de structuren van de historische kavelgrenzen (oranje lijn), zoals deze omstreeks 1832 reeds aanwezig waren. Verder zijn op de afbeelding oude wegen van voor 1832 weergegeven in het paars. Ook deze routes zijn momenteel nog goed in het landschap te vinden. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een historische waterloop/greppel, die het gebogen beloop van de Kraatsweg volgt.



Conclusie

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is om ontwikkelingen toe te staan als ze beogen de cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Voor de te slopen bebouwing binnen het plangebied geldt, dat deze geen cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de sloop van de agrarische bijgebouwen.

In het vigerend bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Cultuurhistorische landschapswaarde' opgenomen, die gericht is op het behouden, versterken en ontwikkelen van cultuurhistorische landschapswaarden. Gelet op deze dubbelbestemming en de ligging in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 dient bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met de aanwezige historisch-geografische waarden. Concreet betekent dit dat de slingerende Kraatsweg, de daarlangs gelegen waterloop/greppel en de historische kavelgrenzen aan de noordzijde van het perceel gehandhaafd dienen te blijven. Het planvoornemen voorziet in het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle structuren. Voor de toerit naar de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting aan de zuidoostzijde van de kavel, waardoor geen sprake zal zijn van het geheel of gedeeltelijk dempen van de waterloop/greppel. Langs de perceelsgrens aan de noordzijde zal een bomenrij worden aangeplant, waardoor deze structuurlijn in het landschap gemarkeerd zal worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' vanuit het vigerend bestemmingsplan wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt het behoud, de versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden binnen het plangebied voor de toekomst geborgd.

4.10. Krommesteeg 5 te Ede

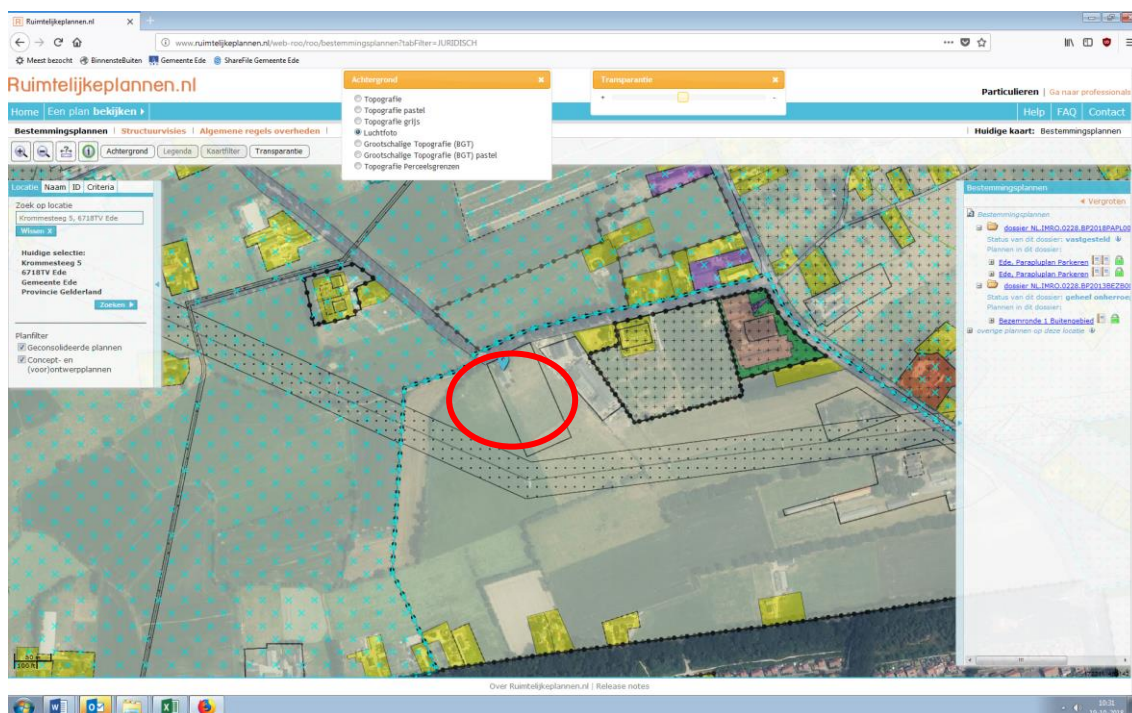
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Krommesteeg 5 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 500 meter ten noorden van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie H, nummer 2997.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Buitengebied' heeft het perceel Krommesteeg 5 te Ede de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Op het perceel bevindt zich enkel een bedrijfswoning.

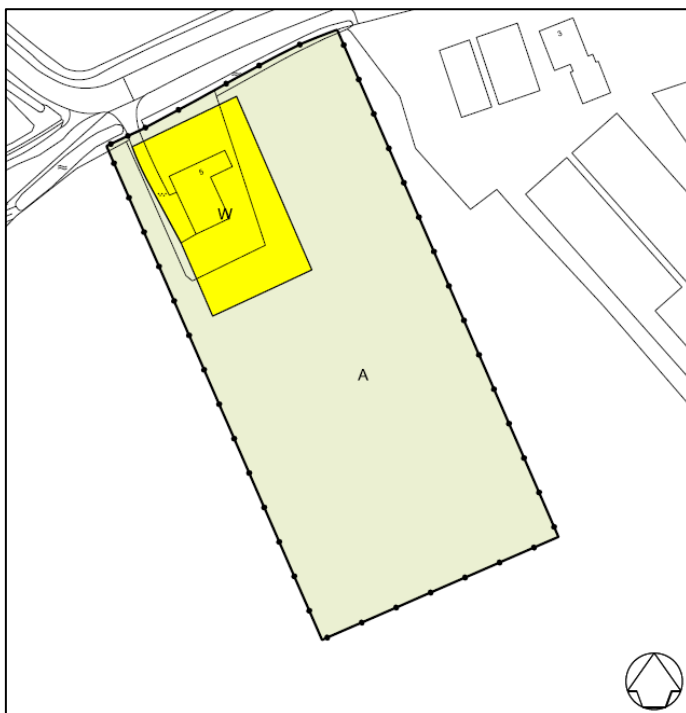


Verbeelding huidige bestemmingsplan

Op het perceel is al lange tijd geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Ook staan er sinds 1996 geen agrarische schuren meer op het perceel, en staat er enkel de woning. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met een regulier bouwvlak van 1500 m². Ruimtelijk verandert er niets op het perceel.

Conclusie

De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het omzetten van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming past binnen de geldende beleidskaders. Voor een volledige beleidsbeschrijving wordt korthedshalve verwezen naar het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een bestemming 'agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' opgeheven en daarvoor in de plaats een woonbestemming geïntroduceerd. Op het perceel aan de Krommesteeg 5 in Ede komt nu de bestemming 'wonen'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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.

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk een woning op het perceel aan de Krommesteeg 5 in Ede. De woning Krommesteeg 5 in Ede kan niet worden aangemerkt als een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakte van een veehouderij, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. De veehouderij aan de Krommesteeg 5 is namelijk al in 1996 beëindigd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (middel groot zonder aanduiding van intensieve veehouderij) aan de Krommesteeg 3 is op meer dan 50 meter gelegen. Gelet op de bestemming is een afstand van 50 meter voldoende. Echter op het perceel Krommesteeg 3 is gezien de vergunde dieren al jaren sprake van een intensieve veehouderij, waarvoor geen vaste afstanden gelden. Het agrarisch bedrijf Krommesteeg 3 wordt evenwel al eerder beperkt door de bestemming 'wonen' van Krommesteeg 1 in Ede. Overige agrarische bedrijven zijn verder weg gelegen en die agrarische bestemmingen worden eerder beperkt in hun mogelijkheden door de al aanwezige woonbestemmingen in de omgeving van de Krommesteeg 5 in Ede.

De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

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. De woning Krommesteeg 5 in Ede kan niet worden aangemerkt als een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakte van een veehouderij, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. De voorgrondbelasting van de emissie van geur van de veehouderij Krommesteeg 3 in Ede op de gevel van de woning Krommesteeg 5 is berekend. Met de uitkomst daarvan (lager dan 14 ou) kan worden gesteld, dat er sprake is van een voor het buitengebied een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Deze norm is voor het buitengebied gebruikelijk en omdat het al een bestaande woning betreft acceptabel.

De achtergrondbelasting op de nieuw te introduceren woning zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen (i.v.) met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Aan de afstand tot niet agrarische bedrijven van de nieuwe bestemming 'wonen' en in de omgeving gelegen bedrijfsbestemmingen wordt ruim voldaan. Ook voor de wat verder gelegen omliggende bedrijven zullen geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Krommesteeg 5 in Ede is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'wonen'.

4.11. Krommeweg 1 te Lunteren

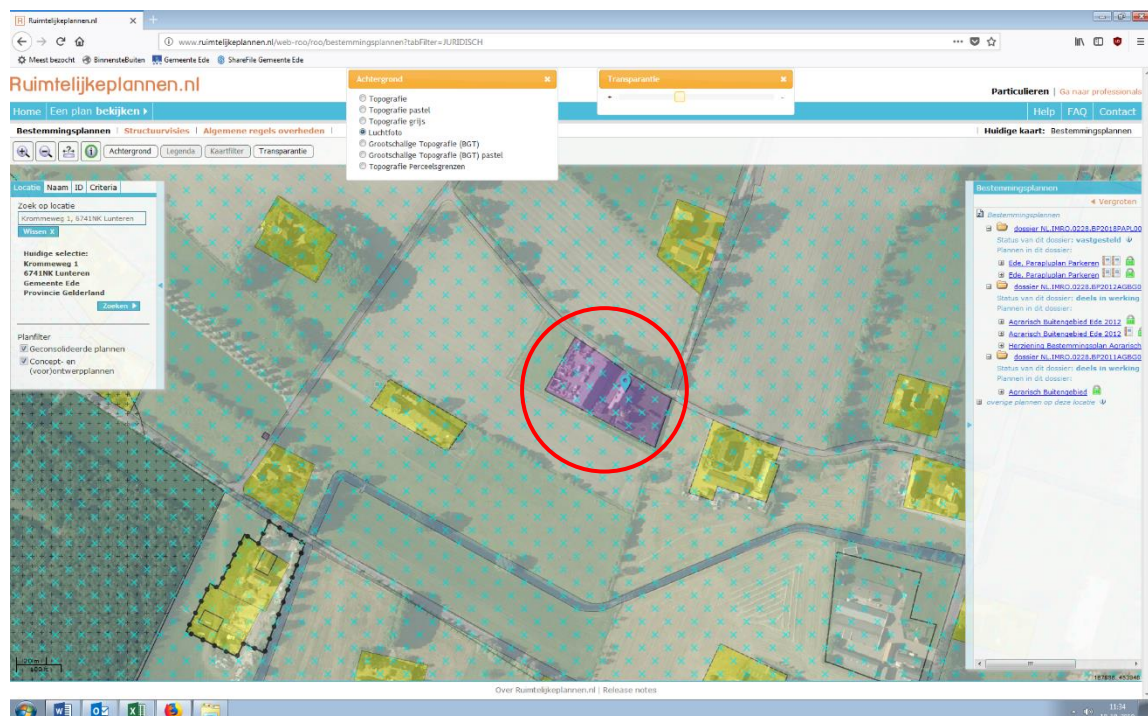
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Krommeweg 1 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 400 meter ten noordoosten van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie D, nummers 821, 838, 997.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel Krommeweg 1 te Lunteren de bestemming 'Bedrijf'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Op het perceel bevindt zich een bouwbedrijf met één bedrijfswoning en 377 m² aan bedrijfsbebouwing.

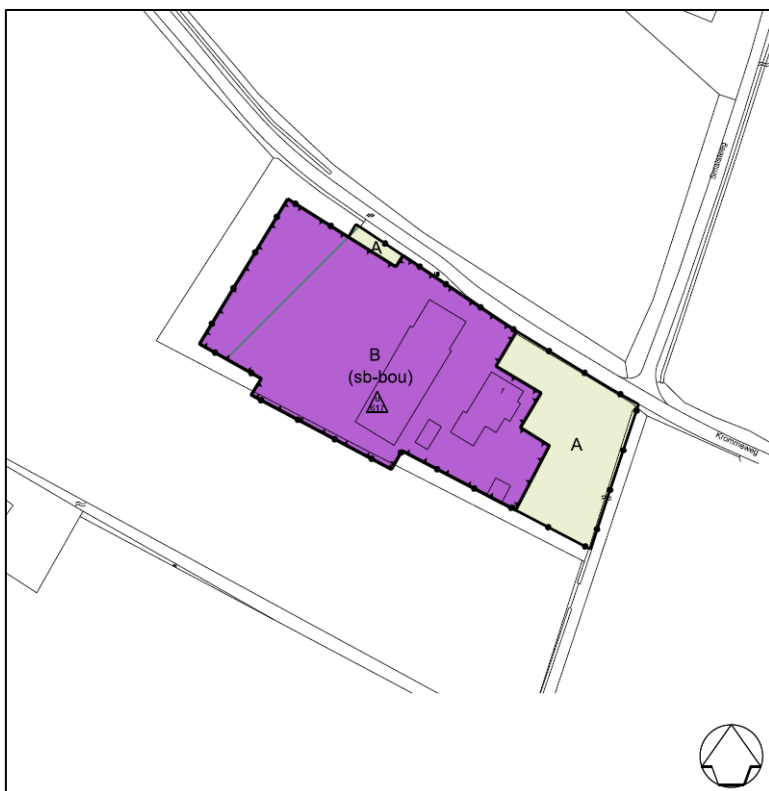


Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfsbebouwing uitgebreid met 240 m² naar in totaal 617 m². Voor een goede bedrijfsvoering is er ook een vormwijziging van het bouwvlak, waarbij het bouwvlak enkele meters verschuift naar het westen. Daarnaast is geconstateerd dat abusievelijk tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011/2012 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf' niet is opgenomen. Deze aanduiding moet worden opgenomen omdat de standaard milieucategorie 1 en 2 in het buitengebied niet toereikend is voor een bouwbedrijf (categorie 3.1).

Conclusie

De bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid naar een maximum van 617 m² en het bouwvlak wordt iets verschoven richting het westen. Daarnaast wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf' opgenomen.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

In het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 zijn regels opgenomen over uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven (paragraaf 6.2). Het beleid maakt een onderscheid tussen categorieën bedrijfsfuncties voor het buitengebied. De bedrijfsvoering op het perceel Krommeweg 1 te Lunteren moet worden beschouwd als een 'gebiedspassende bedrijvigheid'. Dit zijn kleinschalige bedrijven die in beginsel thuis horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in het buitengebied.

Uitbreiding van deze bedrijven is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 1.000 m². De benodigde sloopcompensatie voor uitbreiding is gestaffeld. Tot 500 m³ geldt een sloopeis van 2 m² per vierkante meter uitbreiding. Van 501 tot 1.000 m² uitbreiding geldt een sloopeis van 3 m².

De bestaande omvang van het bedrijf is circa 377 m². Het voorliggende bestemmingsplan maakt een uitbreiding mogelijk van circa 240 m². Hieronder leest u de berekening voor sloopcompensatie.

377 tot 500 m ²	sloopeis van 2 m ² x	123	=	246 m ²
501 tot 617 m ²	sloopeis van 3 m ² x	117	=	351 m ² +

Totaal				597 m ²
--------	--	--	--	--------------------

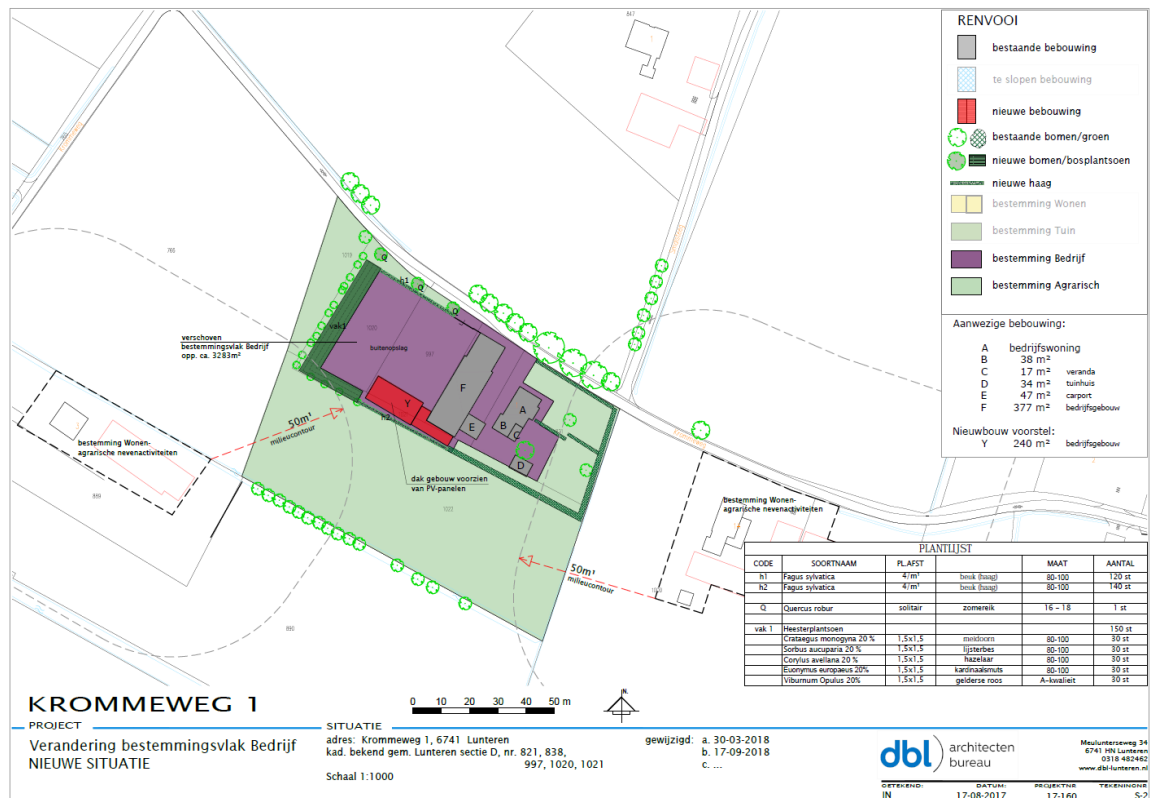
Het voorliggende bestemmingsplan betreft maatwerk voor wat betreft de inzet van sloopcompensatie. In de principebrief en het klantcontact is abusievelijk een sloopcompensatie benoemd van 2 m² voor uitbreiding tot 1.000 m². Deze sloopvoorwaarde komt overeen met uitbreidingsruimte voor 'gebiedsgebonden bedrijven'. Dit zijn bedrijven die vanuit aard en hun bedrijfsvoering in principe geplaatst kunnen worden in het buitengebied, dan wel die vanouds aan het buitengebied gerelateerd kunnen worden.

Op basis van de gemeentelijke informatie in de principebrief heeft de eigenaar 480 m² sloopcompensatie aangekocht en een definitieve bestemmingsplanwijziging aangevraagd. Op basis van de hierboven gegeven berekening is er een tekort van 117 m². Gelet op de geschepte verwachtingen in de principebeoordeling (hierin is expliciet een oppervlakte aan sloopcompensatie opgenomen) is het niet redelijk om aanvullende sloopcompensatie te eisen.

De aangekochte sloopcompensatie door de eigenaar komt van de percelen Pijnenburgweg 10 te Harskamp (100 m²) en Nieuwesteeg 3a te Ede (380 m²). De voormalige agrarische opstallen op het perceel Nieuwesteeg 3a zijn reeds gesloopt. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de sloopverplichting.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Naast de bestaande landschappelijke elementen draagt een brede houtsingel aan westzijde, een haag, enkele losse bomen en een groene zone tussen westelijke bedrijfsdeel en de weg bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijk inpassingsplan

Milieu

Volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt het bouwbedrijf ingedeeld in milieucategorie 3.1. Voor deze categorie geldt volgens de brochure een richtafstand van 50 meter om bij omliggende gevoelige bestemming milieuhinder (in dit geval vooral geluid en in mindere mate stof, geur en gevaar) te voorkomen. Deze afstand is ook in de nieuwe situatie ruimschoots beschikbaar.

Anderzijds kunnen de bedrijfsgebouwen van het bouwbedrijf als geurgevoelig worden aangemerkt. Het bestemmingsplan verzet zich er namelijk niet tegen dat er gedurende de openingstijden mensen in de deze gebouwen verblijven, waardoor deze een met wonen te vergelijken verblijfsfunctie krijgen. Op die manier bekeken zouden de uitbreiding voor extra belemmeringen voor omliggende veehouderijen kunnen zorgen. Tussen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming op Krommeweg 1 in Lunteren en het bouwvlak van de varkenshouderij op Krommeweg 3 in Lunteren moet daarom ten minste een afstand van 50 meter worden aangehouden. Zoals hierboven is af te lezen in het landschappelijke inpassingsplan wordt hieraan voldaan.

Bodem

Het bouwplan voorziet niet in een gevoelige functie. Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging. Daarmee valt de locatie binnen de vrijstellingsregels van de bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012. Op basis hiervan wordt vrijstelling verleend voor het indienen van een bodemonderzoeksrapport.

Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Er is geen toetsing noodzakelijk aan het onderdeel gebiedsbescherming. Voor het deel soortbescherming is er ook geen verdere toetsing noodzakelijk aangezien er geen gebouwen worden gesloopt die essentieel zijn voor beschermde soorten. Er gaat wel een deel potentieel leefgebied van steenuil verloren. Door de landschappelijke inpassing zal echter dit potentieel leefgebied ook versterkt worden. Er zijn daarom geen effecten te verwachten op het leefgebied van deze soorten. Verdere toetsing is daarom niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor deze voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.12. Lage Valkseweg 33 te Wekerom

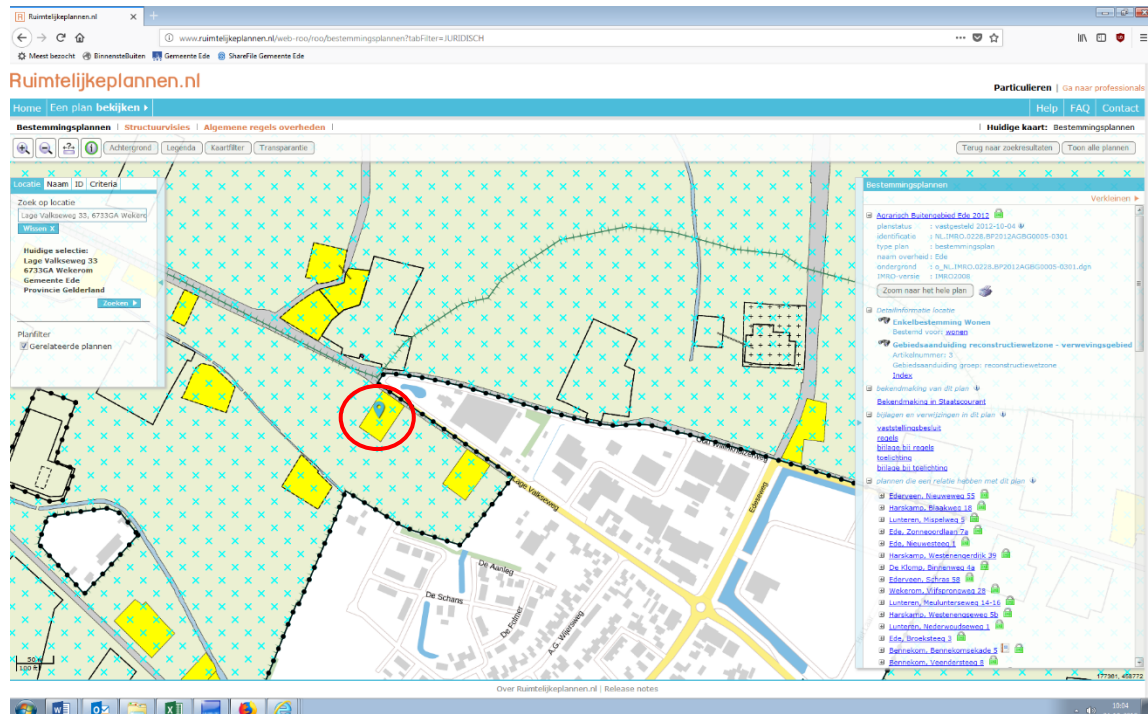
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Lage Valkseweg 33 te Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 100 meter ten noorden van de kern Wekerom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 3722.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lage Valkseweg 33 de bestemming 'Wonen'. Het perceel is gelegen binnen het verwevingsgebied.

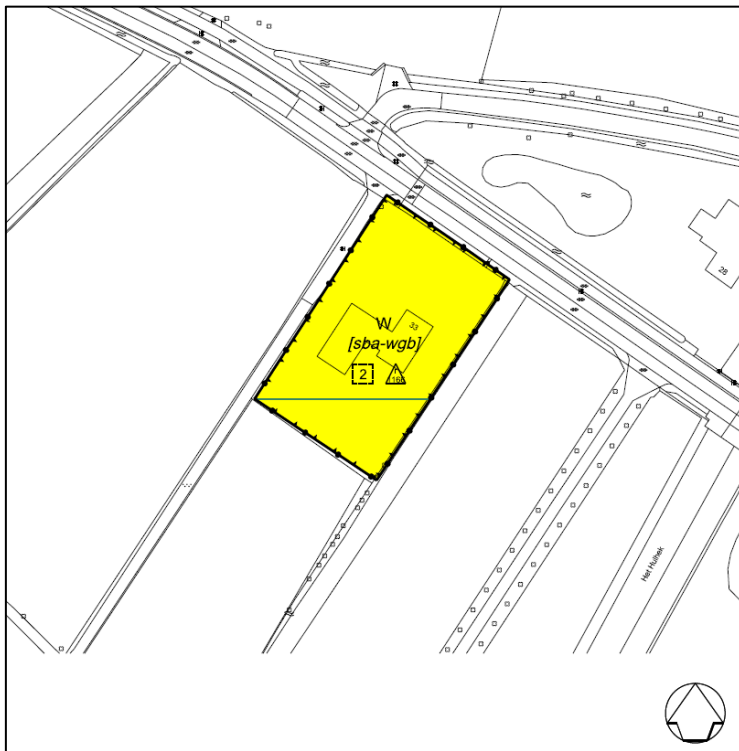


Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt een gesplitst woonhuis gelegaliseerd.

Conclusie

De eigenaar heeft aangetoond dat op het perceel al langere tijd de bestaande woning is gesplitst in twee wooneenheden. Dit gebruik valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Tijdens de actualisatie van dit bestemmingsplan in 2011 heeft de gemeenteraad als uitgangspunt bepaald dat dergelijke situaties gelegaliseerd worden in het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met een maximale inhoudsmaat van 1.166 m³. Daarmee wordt het juridisch mogelijk gemaakt om het bestaande pand met de genoemde inhoudsmaat te gebruiken ten behoeve van twee wooneenheden. Naast de bebouwing voor de woningen mag een bijgebouw worden gerealiseerd ter grootte van 100 m² (50 per wooneenheid).



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

De gevraagde bestemmingsplanwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval hebben de eigenaren van de woonruimte een beroep gedaan op het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994 en is aangetoond dat het feitelijke gebruik sinds de peildatum van 9 mei 1995 heeft plaatsgevonden. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal het feitelijke gebruik worden bestemd door toevoeging van de aanduiding 'Woongebouw' met een maximale inhoudsmaat van 1.166 m³. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingswijziging in de weg staan.

4.13. Lunterseweg 21 te Ede

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Lunterseweg 21 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt zo'n 200 meter ten noorden van de bebouwde kom van Ede (Kernhem). Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 1863, 1998, 2139, 2140 en 2141.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Buitengebied' heeft het perceel Lunterseweg 21 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf groot' en deels 'broederij'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het perceel bevinden zich drie bedrijfswoningen en agrarische opstallen, waaronder een broederij. Op het terrein is, naast de bedrijfswoningen met privébijgebouwen, circa 3700 m² aan (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig.

Sinds de jaren '80 is er op het perceel een combinatie van een pluimveehouderij en een broederij aanwezig. De pluimveehouderijtak is sinds een aantal jaren beëindigd. Dit biedt ruimte voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.



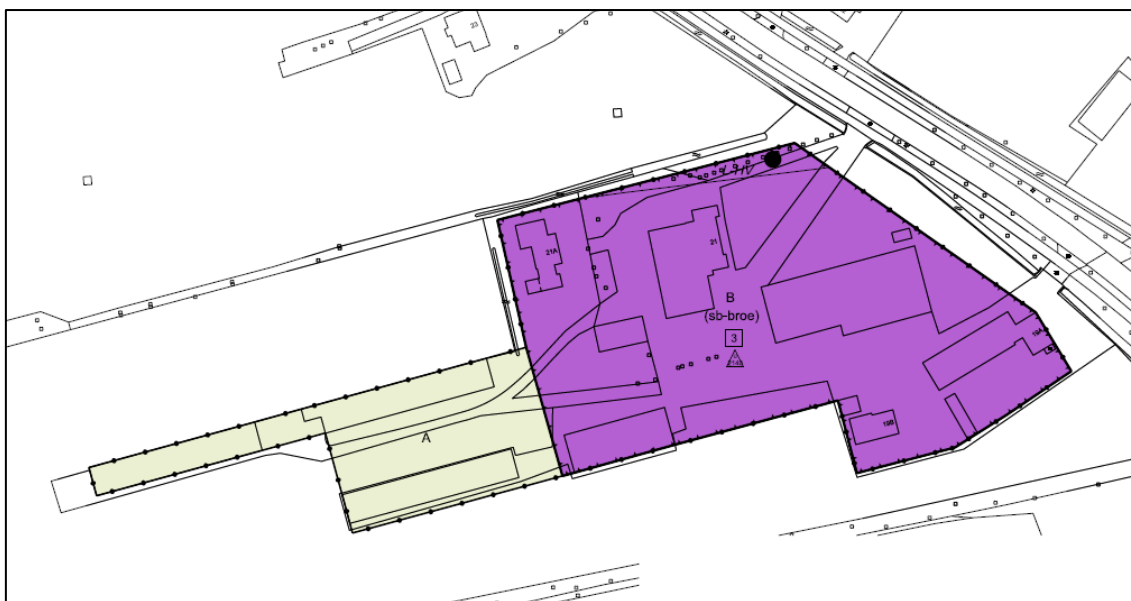
Verbeelding huidige bestemmingsplan

Het verzoek betreft het slopen van drie agrarische opstallen waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Daarnaast wordt het bouwvlak aangepast en verkleind. Het volledige perceel kan daarmee worden gebruikt ten behoeve van de broederij. Met dit plan verkleint de (planologische en feitelijke) milieuhindercirkel van het bedrijf. Tevens kunnen de te slopen opstallen worden ingezet ten behoeve van de verkoop van sloopmeters. In totaal gaat het om 1560m² aan te slopen bebouwing, zodat 2140 m² aan bebouwing resteert.

De sloopmeters moeten conform het beleid gekort worden. Conform het beleid blijft er voor deze locatie 1.420 m² inzetbare meters over om te verkopen naar elders.

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' voor het perceel wordt gewijzigd naar 'bedrijf', waarbij de aanduiding 'broederij' voor het gehele perceel gaat gelden. Het bouwvlak wordt verkleind, zodat de te behouden bebouwing op een goede manier ingepast wordt. De oppervlakte van de resterende bebouwing (2140 m²) wordt als maximum te bouwen oppervlakte in het plan vastgelegd. Ter borging van de sloop van de drie agrarische opstallen aan de westzijde van het perceel, wordt een voorwaardelijke verplichting opgelegd. Deze houdt in dat het niet-agrarische gebruik (broederij) afhankelijk gesteld wordt van de sloop van deze opstallen.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Een functiewijziging van 'agrarisch' naar (gebiedsgebonden) 'bedrijf' is conform het functiewisselingsbeleid 2016 mogelijk. De onderhavige functiewijziging past echter niet binnen de daarin geschetste kaders. Er is namelijk sprake van de toevoeging van een bedrijfsfunctie van meer dan 1000 m². Hierin voorziet het beleid niet.

Met de gevraagde functiewijziging is echter wel een grote ruimtelijke winst te behalen. De (maximale) hindercontour van de huidige agrarische bestemming is in potentie van grote invloed op het achtergelegen gebied. Het bestemmingsplan biedt nu mogelijkheden voor nog een uitbreiding van 1300 m² aan bebouwing, en dus intensivering van de agrarische functie. De impact van een dergelijke uitbreiding is aanzienlijk, terwijl de feitelijke (en te bestemmen) functie broederij

van veel kleinere invloed is (categorie 3.2, maximale hinderafstand 200 meter). In combinatie met het kleine bestemmingsvlak wordt de hindercontour daarmee aanzienlijk ingeperkt.

Daarnaast wordt met het plan bereikt dat het westelijk deel van de bebouwing verdwijnt, wat een landschappelijke opwaardering betekent. Als laatste geldt dat er al sinds de jaren '80 een broederij op het perceel zit, destijds nog in combinatie met een pluimveehouderij. Hoewel de broederij een functie is die balanceert tussen agrarisch en niet-agrarisch, is de algemene insteek om deze functie te scharen onder de niet-agrarische bedrijvigheid. Dat houdt in dat de verkleuring van het perceel naar 'niet-agrarisch bedrijf' ook (deels) vanuit het overgangsrecht te verklaren is.

Dit samenstel van omstandigheden maakt dat, middels maatwerk, medewerking wordt verleend aan de wijziging. Daarbij wordt afgeweken van de verplichting om sloopmeters in te zetten voor de functiewijziging, vanwege de grote ruimtelijke winst die het plan met zich meebrengt en de reeds jarenlange aanwezigheid van een broederij.

Landschap

De huidige situatie blijft behouden, zij het dat de agrarische bebouwing aan de westzijde van het erf verdwijnt. Dit wordt reguliere agrarische grond. Het erf wordt compacter van opzet. De ruimtelijke verschijningsvorm aan de wegzijde blijft onveranderd. Het perceel is reeds voldoende ingepast, een inpassingsplan is niet aan de orde.

Milieu

De wijziging van de bestemming naar 'niet-agrarisch bedrijf' zorgt voor een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De invloed op gevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de directe omgeving van het plangebied wordt niet groter.

Ecologie

Ten behoeve van de sloop van de agrarische opstellen, is een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd (Jansen Natuur, *Bestemmingsplanwijziging Lunterseweg 21 te Ede Quick-scan natuur*, september 2018). Daaruit blijkt dat het plan geen negatieve invloed heeft op het Natura 2000-gebied de Veluwe en het Gelders Natuurnetwerk ten oosten van het plangebied.

Het plangebied vormt voor een beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor enkele (in potentie voorkomende) zoogdier-, vogel- en amfibieënsoorten. Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht dient in acht te worden genomen. Door bij de herinrichting zo mogelijk ook terreintypen te ontwikkelen die aansluiten bij die van de omgeving kunnen (beschermde) natuurwaarden toenemen.

Het wordt aanbevolen om voorzieningen aan te brengen die een functie zouden kunnen hebben voor vleermuizen (bijvoorbeeld vleermuiskasten in de houtsingels of een faunatoren). Het plangebied heeft potenties voor functionele elementen van vogels met jaarrond beschermde nesten (houtsingels).

Bij de werkzaamheden in de uitvoeringfase moet rekening worden gehouden met de leefritmes van beschermde diersoorten; hiervoor kan de Natuurkalender worden geraadpleegd.

4.14. Lunterseweg 23 te Ede

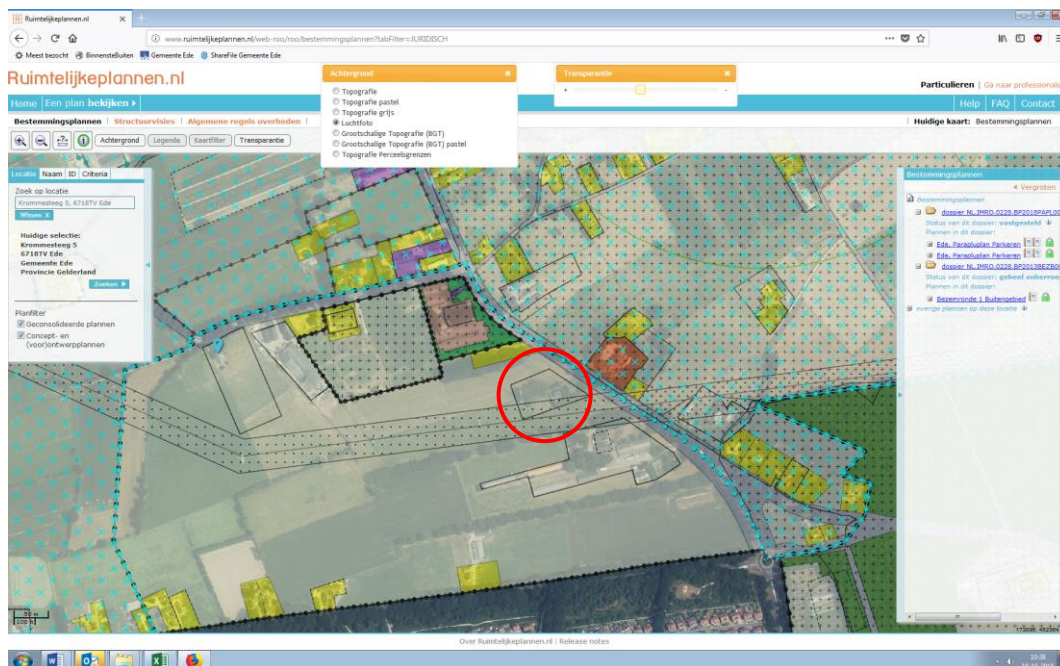
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Lunterseweg 23 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 300 meter ten noorden van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 2033, 2229 en 1999.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Buitengebied' heeft het perceel Lunterseweg 23 te Ede de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Agrarisch bedrijf middel groot'. Op het perceel bevindt zich enkel een (bedrijfs)woning en een privébijgebouw.

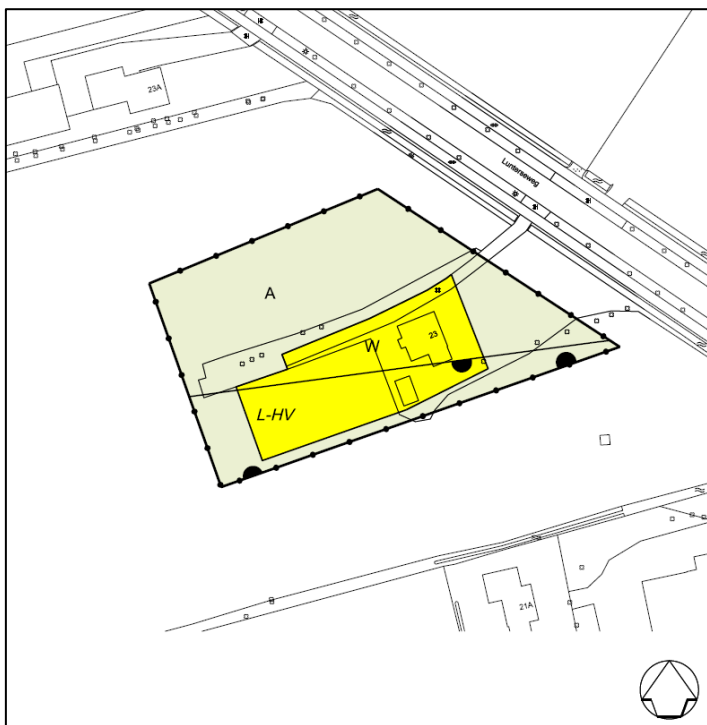


Verbeelding huidige bestemmingsplan

Op het perceel is al lange tijd geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Ook staan er sinds 1997 geen agrarische schuren meer op het perceel, en staat er enkel de woning met een privébijgebouw. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met een regulier bouwvlak van 1500 m². Ruimtelijk verandert er niets op het perceel.

Conclusie

De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Hierbij is een woning (660 m³) met privébijgebouw (75 m²) toegestaan.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het omzetten van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming past binnen de geldende beleidskaders. Voor een volledige beleidsbeschrijving wordt korthedshalve verwezen naar het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Agrarisch bedrijf middelgroot' opgeheven en daarvoor in de plaats komt de bestemming 'wonen'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen (waaronder agrarische bedrijven).

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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.

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De woning Lunterseweg 23 in Ede kan worden aangemerkt als een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakte van een veehouderij. 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 (circa 100 m), zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is. Overige agrarische bedrijven zijn verder weg gelegen en deze agrarische bestemmingen worden eerder beperkt in hun mogelijkheden door de al aanwezige geurgevoelige bestemmingen in de directe omgeving van de Lunterseweg 23 in Ede.

Omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

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. Er is hier sprake van een al bestaande (agrarische) woning en geen nieuw te bouwen woning. Een nader onderzoek kan daarom achterwege blijven. Overigens zijn er in de directe omgeving geen relevante geuremissies van agrarische bedrijven vanwege de nabij gelegen woonwijk.

De achtergrondbelasting op de te introduceren woonbestemming zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen (i.v.) met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Aan de gewenste afstand van 10 meter tussen de nieuwe bestemming 'wonen' en de nabij gelegen bedrijfsbestemming Lunterseweg 44 in Ede wordt ruim voldaan. Ook voor de wat verder gelegen omliggende bedrijven zullen geen extra belemmeringen ontstaan.

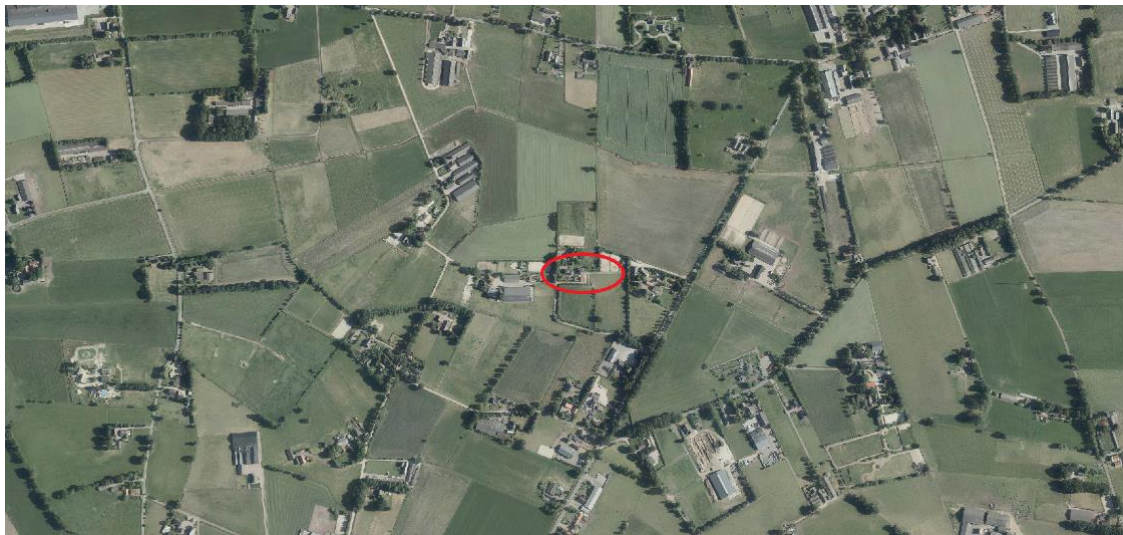
Conclusie

Aan de Lunterseweg 23 in Ede is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'wonen'.

4.15. Meulunterseweg 75 Lunteren

Aanleiding en achtergrond

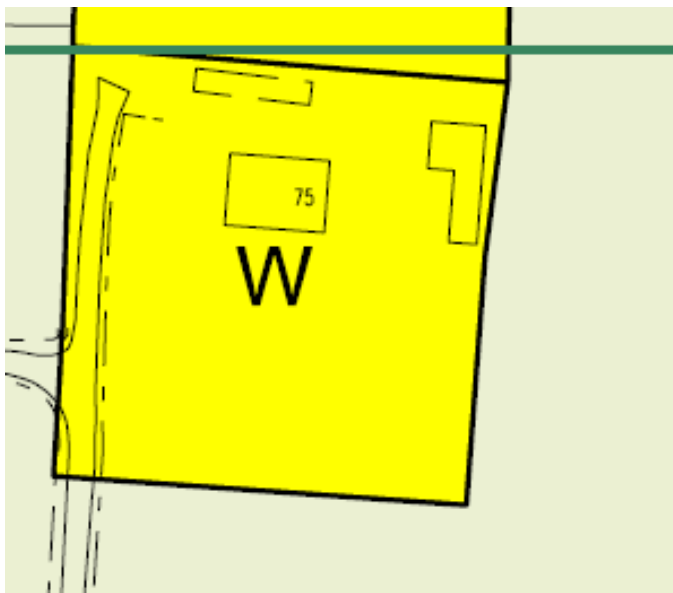
De planlocatie Meulunterseweg 75 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten zuiden van de Meuluntersebeek nabij het kruispunt met de Veldhuizerweg, zo'n 1 kilometer ten noorden van het buurtschap Meulunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummers 2270 en 2312.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op basis van deze bestemming is – binnen het aangegeven bouwvlak – een woning van 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.

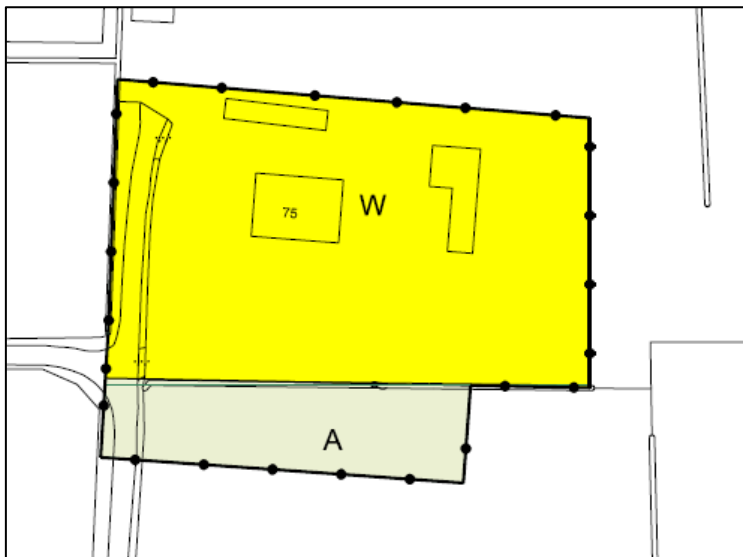
Bij de vaststelling van het achterliggende bestemmingsplan blijkt het bouwvlak niet volledig juist te zijn ingetekend omdat niet alle vergunde bebouwing binnen dat vlak was gesitueerd. Met onderhavige planherziening wordt deze omissie hersteld.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast op basis van eerder verleende vergunningen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden voor dit perceel veranderen hierdoor niet.



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.

Voor een uitgebreidere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de toelichting bij de achterliggende bestemmingsplannen "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

4.16. Otterloseweg 68 Wekerom

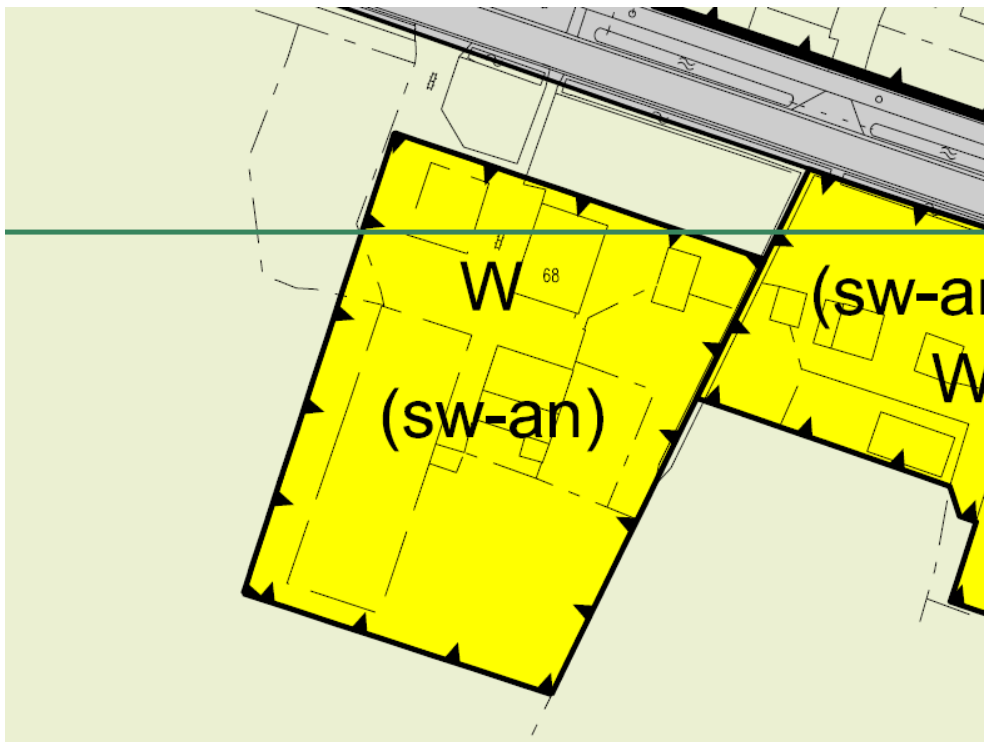
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Otterloseweg 68 te Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1,5 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2157.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Otterloseweg 68 te Wekerom de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarisch nevenactiviteit'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het perceel bevinden zich een woning en enkele bijgebouwen.



Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt er een tweede woonbestemming gerealiseerd ten zuiden van de huidige woning. De functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' wordt hierbij van het perceel verwijderd, en de (voormalig) agrarische stallen worden gesloopt.

Conclusie

De agrarische nevenactiviteit wordt van het perceel verwijderd, en er komt één reguliere woonbestemming bij. Er wordt hiermee één extra woning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³, en maximaal 75 m² aan privébijgebouwen.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het gemeentelijke beleid voor functiewisselingen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is gebaseerd op de Regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (2008). Op 15 April 2017 is het nieuwe Regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Dit initiatief was al eerder in behandeling. In de principiebrief is een sloopeis opgenomen conform het oude beleid, daarom is bij de beoordeling van dit plan nog het oorspronkelijke beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

Hierin is aangegeven dat voor de nieuwbouw van woningen in het buitengebied in het kader van een functiewisseling de volgende sloopvoorwaarden gelden:

- voor de bouw van één extra woning van maximaal 600 m³ moet tenminste 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
- voor de bouw van één extra woongebouw van maximaal 800 m³ moet tenminste 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
- voor de bouw van twee extra woningen van maximaal 600 m³ moet tenminste 3.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving zijn aan de Otterloseweg 64A en 74 percelen gelegen waarop bedrijven gevestigd zijn. Otterloseweg 64A heeft als nadere aanduiding 'bouwbedrijf'. Voor dit type bedrijven wordt volgens "Bedrijven en milieuzonering" een richtafstand aangehouden tot 100 meter.

Voor Otterloseweg 74 met nadere aanduiding 'transportbedrijf' geldt eenzelfde richtafstand. Aan deze afstand tussen de bedrijven en het bouwvlak voor de nieuwe woning wordt voldaan (zie ook de contouren in de onderstaande afbeelding).



Hindercontouren omliggende bedrijven

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk de te realiseren woning.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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 (rood-voor-rood) valt de te realiseren woning 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 de te realiseren woning zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

In de omgeving liggen twee woonpercelen waarop een agrarische nevenactiviteit is toegestaan. Het betreft de percelen van het aan de overzijde van de Otterloseweg gelegen nr. 19 en het naastgelegen nr. 70. Ten opzichte van de Otterloseweg 19 geldt dat er een afstand van 50 meter beschikbaar is tussen de rand van het bouwperceel en de te introduceren woning. Bovendien ligt de bestaande woning Otterloseweg 68 al dichterbij zodat deze meer beperkend zal zijn dan de nieuwe woning.

Voor nr. 70 geldt dat de bestaande woning Otterloseweg 68 ligt op een afstand van ongeveer 22 meter uit de rand van het bouwperceel. Omdat de nieuwe woning op een grotere afstand komt te liggen zal de bestaande woning ook hier het meest beperkend zijn.

Om deze reden zullen er voor de omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Otterloseweg 68 is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' zonder nadere aanduiding met toevoeging van een extra woning.

Archeologie

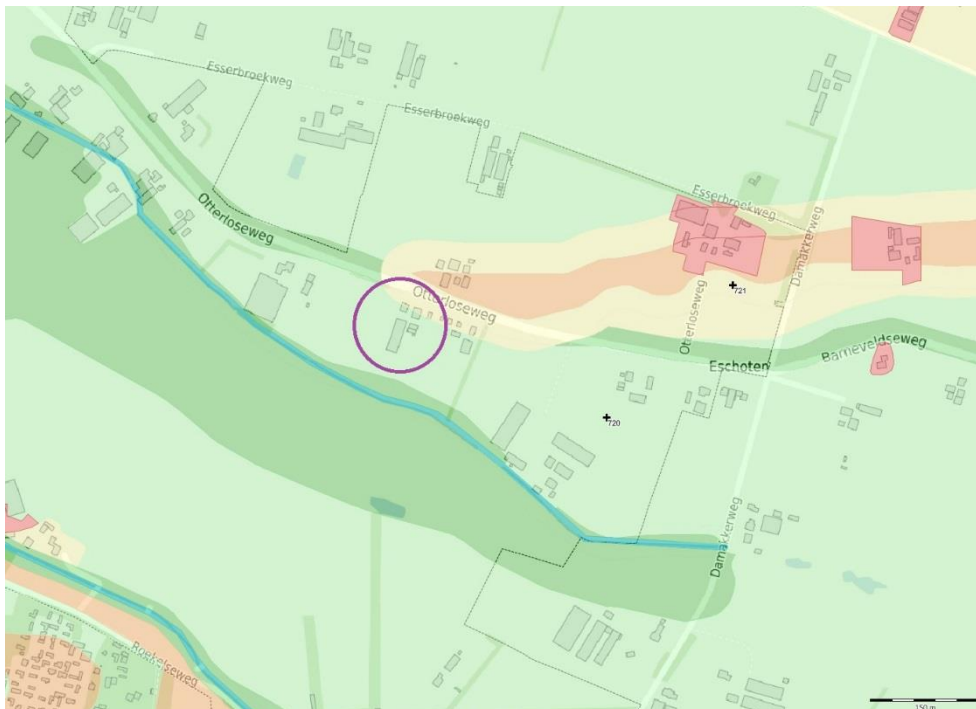
Het zuidelijke deel van het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting (groen op de kaart). Het noordelijke deel ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (geel op de kaart). Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, archeologische vindplaatsen en waardevolle archeologische terreinen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.

Conclusie

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 overwegend lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied 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).



Plangebied in paars op het kaartblad archeologie van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede.

Ecologie

Gebiedsbescherming

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied, op een afstand van circa 600 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet vereist.

De planlocatie maakt evenmin deel uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN), welke eveneens op een afstand van circa 600 meter is gelegen. Verdere toetsing aan het GNN/GO is niet vereist.

Conclusie

Toetsing aan de Wet natuurbescherming is niet vereist, gezien de afstand tot de ruimtelijke ontwikkeling. Toetsing aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het GNN/GO is evenmin vereist.

Soortbescherming

De locatie vormt voor een beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor enkele (in potentie voorkomende) zoogdier-, vogel- en amfibieënsoorten.

Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. De zorgplicht moet in acht worden genomen.

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (Jansen Natuur, maart 2018). Door bij de herinrichting zo mogelijk ook terreintypen te ontwikkelen die aansluiten bij die van de omgeving kunnen (beschermde) natuurwaarden toenemen. Er zal daarom een nestkast voor een steenuil binnen het plangebied moeten worden geplaatst op een geschikte locatie onder begeleiding van een kundig ecooloog.

Conclusie

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

Wonen

Deze bestemmingsplanwijziging past binnen het functiewisselingsbeleid. In de woningbouwprogrammering (Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) is jaarlijks ruimte opgenomen voor ongeveer 15 functiewisselingwoningen.

Luchtkwaliteit

Plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

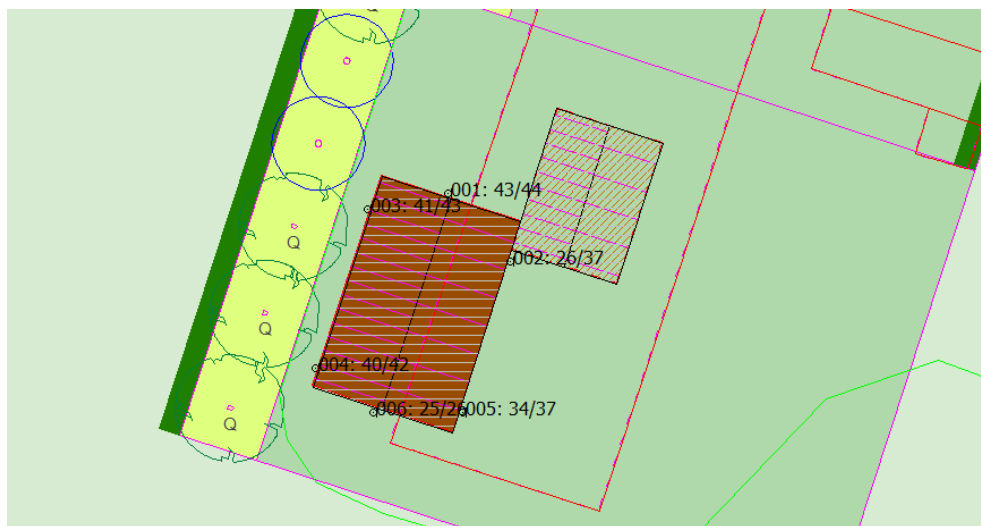
Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluid

Plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Otterloseweg. Daarom moet getoetst worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit de berekening wordt geconcludeerd dat gezien de afstand van circa 70 meter tot de Otterloseweg ter plaatse van de nieuwe woning voldaan zal worden aan de wettelijke voorkeurswaarde.



Geluidbelasting L_{den} Otterloseweg ong.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoezone. Aan de overzijde van de weg ligt wel een A-watergang met bijhorende beschermingszone.



Watergangen: A- (blauw), en C-watergangen (oranje) op legger Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop de bestaande bebouwing is aangesloten. Bij nieuwbouw kan het afvalwater hiervan ook op de drukriolering worden afgevoerd. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen die op de Legger van het waterschap staan. De verharding op het perceel neemt met sloop van opstallen en de bouw van een nieuwe woning niet toe. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Verkeer

Parkeren kan volledig op eigen terrein opgevangen worden en de toename in verkeersintensiteiten is niet noemenswaardig.

Conclusie

Vanuit verkeer bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Bodem

Beleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het

terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Historie en bodemonderzoek

Bij de gemeente Ede is geen informatie aanwezig over uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van Otterloseweg 68 te Wekerom. Tevens is geen sprake van (brandstof)tank(s) binnen het betreffende gebied.

Wel bevatten de kalverenstal en een deel van de schuur (waar de woning aan gelegen is) abc-golfplaten. De kalverenstal heeft een dakgoot. Daarom kunnen door verwerking/regen geen asbestdeeltjes op de bodem zijn gekomen. Dit geldt niet voor schuur 3.

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is daarom een bodemonderzoek (Vink, P18M0016, 15 februari 2018) uitgevoerd.

Hierbij is een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 naar de lek ter plaatse van schuur 3 en een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 voor het gehele erf uitgevoerd. In dit onderzoek is men uitgegaan dat de nieuwe woning verder naar het westen is gesitueerd. Dit is echter niet correct. Omdat de nieuwe woning ter plaatse van de kalverenschuur is gepland, kan wel worden volstaan met dit onderzoek.

Het zuidelijk deel van de locatie bestaat tot ca 35 cm-mv uit asfaltgranulaat. Het onderzoek geeft aan dat er geen aanleiding is om uit te gaan van teerhoudende asfaltbrokken door de afwezigheid van de kenmerkende geur. Voorafgaand aan de verwijdering van dit asfalt ten behoeve van de nieuwbouw dient dit echter alsnog te worden onderzocht, omdat de verwerker deze gegevens nodig heeft. Voor de bestemmingsplanprocedure is dit niet nodig.

Verder zijn er geen zintuiglijke afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

In zowel de boven- als ondergrondmonsters en in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de achtergrondwaarde gemeten. In het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de lek is wel asbest aangetoond. Het gehalte (17 mg/kg.ds) is ruim onder norm waarvoor nader onderzoek nodig is.

Conclusie:

De bodem is geschikt voor het beoogde doel. Ten behoeve van de afvoer van het asfaltgranulaat (zuidzijde erf) dient nog wel te worden bepaald of deze teerhoudend is.

4.17. Oude Heuvel 1 te Ederveen

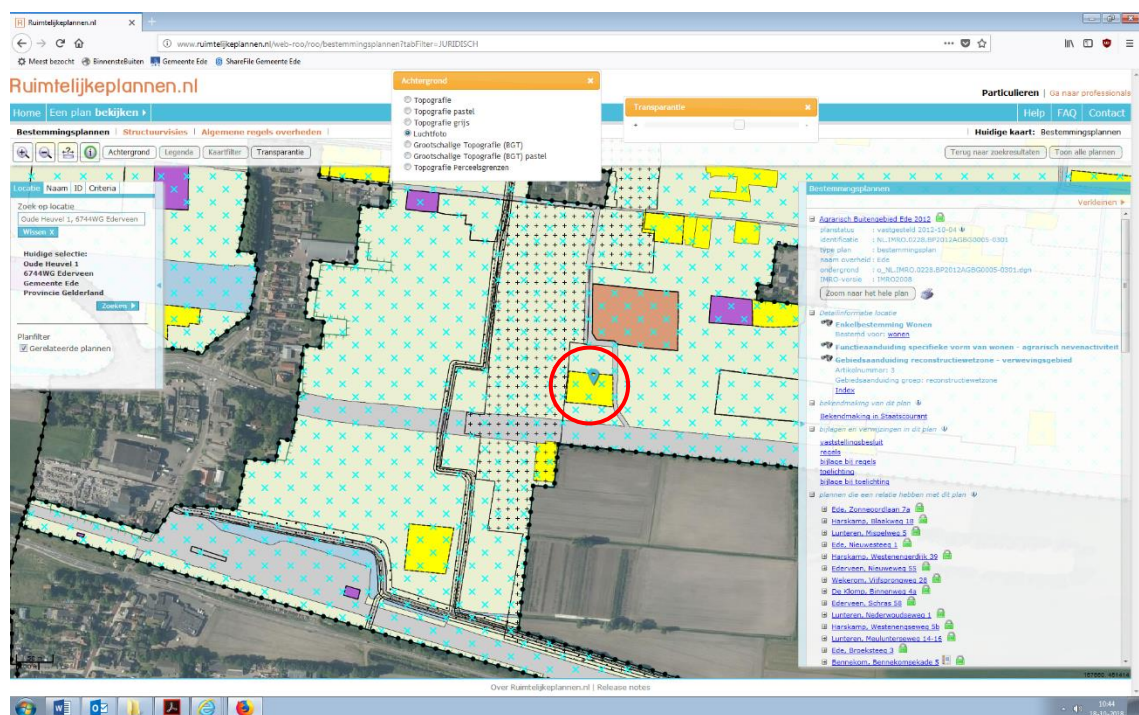
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Oude Heuvel 1 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1,2 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van de kern Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 2264, 3304 en 3305.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Oude Heuvel 1 een woonbestemming met de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Het perceel ligt in het verweingsgebied. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en een bedrijfsloods.

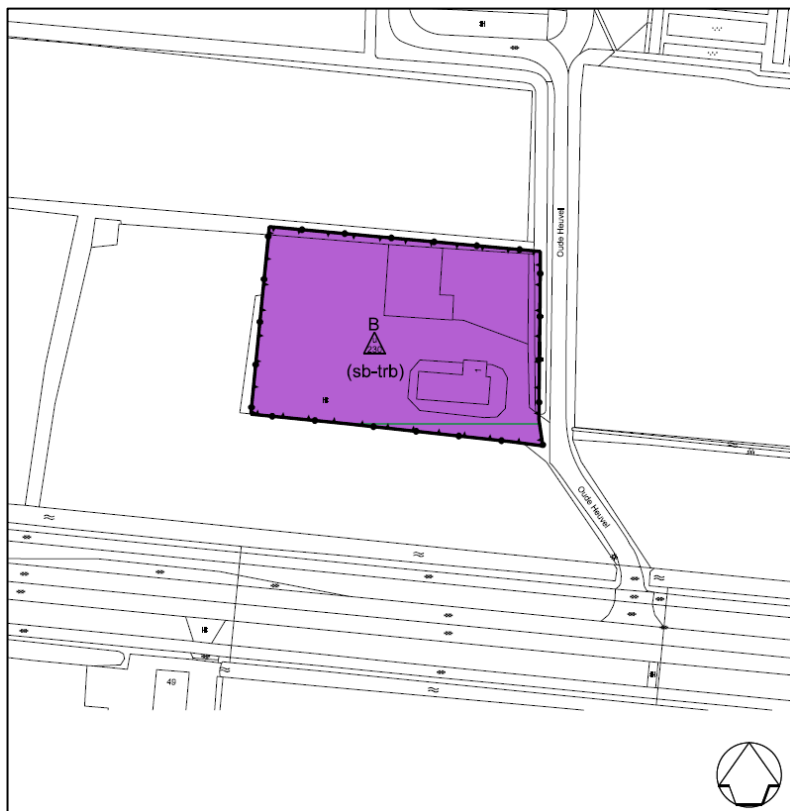


Verbeelding huidige bestemmingsplan

De eigenaar heeft verzocht om het bestemmingsplan aan te passen conform het huidige bedrijfsmatige gebruik op het perceel. Het feitelijke gebruik past niet binnen de woonbestemming. De eigenaar doet daarbij een beroep op het gebruiksovergangsrecht vanuit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994.

Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de woonbestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. Er is aangetoond dat sprake is van het gebruiksovergangsrecht. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 230 m². Dit zal in het bestemmingsplan als maximale maatvoering worden opgenomen. De bestaande woning wordt met de bestemmingsplanwijziging een bedrijfswoning ten behoeve van het bedrijf.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

In dit geval is er een beroep gedaan op het gebruiksovergangsrecht. Dit betekent dat is beoordeeld of het bestaande gebruik als transportbedrijf op dit perceel al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals luchtfoto's, kadastrale informatie en inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel voor de peildatum van 9 mei 1995 al in gebruik was als transportbedrijf. Hierdoor is het gebruiksovergangsrecht van toepassing.

Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011 en 2012 is het uitgangspunt bepaald dat 'oude zaken' die onder de werking van het overgangsrecht vallen zoveel mogelijk worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Buitenopslag

Op het perceel is sprake van bestaande buitenopslag. De buitenopslag bestaat uit de stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het transportbedrijf. In de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 is opgenomen dat de bestaande buitenopslag van vóór 23 juni 2011 positief is bestemd. Op basis van dit uitgangspunt wordt de buitenopslag ten behoeve van het transportbedrijf eveneens bestemd.

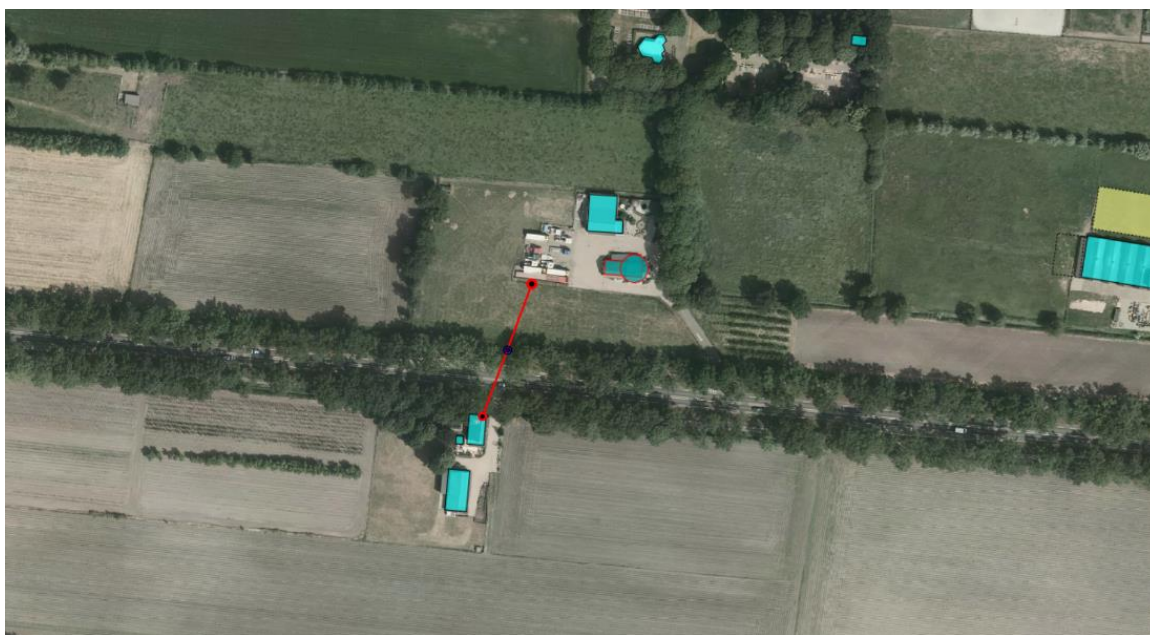
Milieu

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is onderscheid gemaakt tussen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en bedrijven uit hogere categorieën (specifieke aanduiding). Voor het transportbedrijf met ondergeschikte werkplaats op het perceel aan de Oude Heuvel 1 te Ederveen kan niet worden volstaan met categorie 1 en 2. Voor dit perceel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' opgenomen.

Op het perceel aan de Oude Heuvel 1 is al sinds 1960 sprake van een transportbedrijf. Voor de activiteiten van het transportbedrijf (kleiner dan 1000 m²) geldt een milieucategorie 3.1 conform de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (SBI-2008: 494). Daarmee geldt 50 meter als grootste richtafstand ten opzicht van gevoelige bestemmingen.

Op het bedrijfsperceel worden daarnaast onderhoudswerkzaamheden en reparaties uitgevoerd aan de vrachtauto's van het eigen bedrijf. Deze ondergeschikte activiteit past binnen de te geven bestemming. Dit wordt in de definitie van de planregels volledigheidshalve benoemd.

Ten zuiden van het perceel Oude Heuvel 1 bevindt zich een woonhuis (Rijksweg 49). De afstand tussen de werkplaats en de woning bedraagt meer dan 100 meter, en vanaf de perceelgrenzen van de inrichting een afstand van circa 60 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden vanuit de VNG brochure.

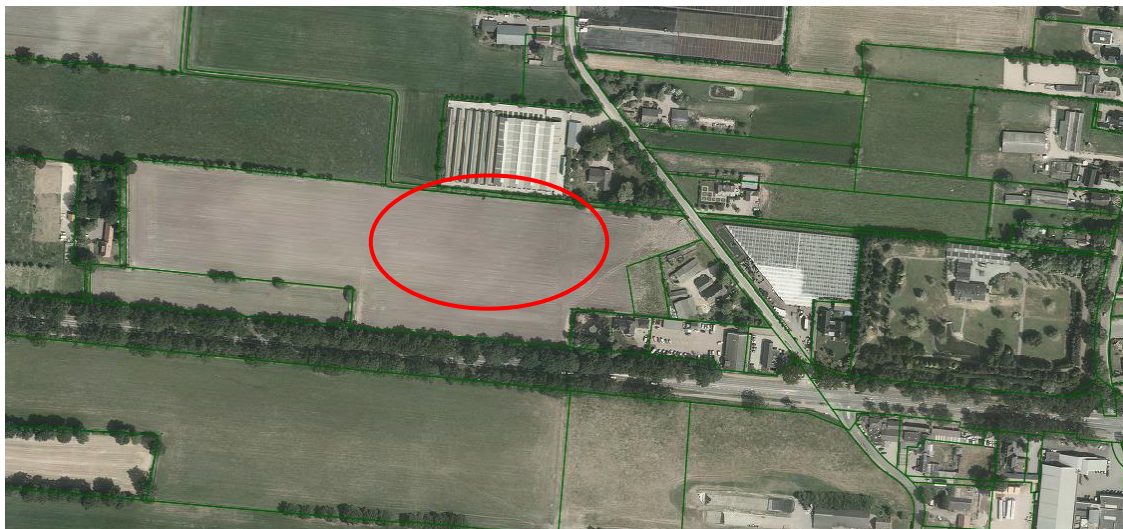


Afstand tot dichtstbijzijnde gevoelige bestemming

4.18. Oudendijk ongenummerd (ter hoogte van nr. 1) te Ederveen

Aanleiding en Achtergrond

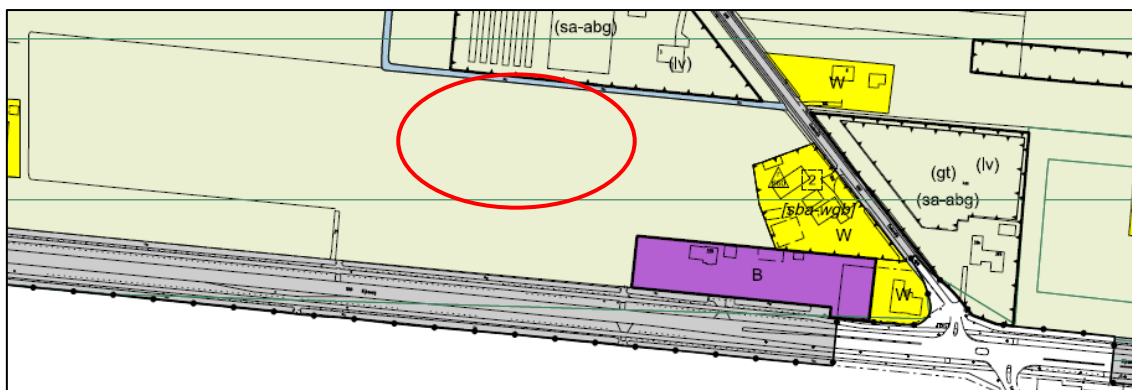
Het perceel Oudendijk ongenummerd in Ederveen (tussen nummer 1 en 3) ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 2 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 3436.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het betreffende perceel een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het bijbehorende agrarische bedrijf bevindt zich aan de overzijde van de weg en heeft de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduidingen 'agrarisch bedrijf groot', 'intensieve veehouderij' en 'glastuinbouw'. Het perceel ligt in het verweingsgebied.

Het huidige bedrijfsperceel, bekend als Rijksweg 30a te Ederveen, heeft een omvang van circa 7000 m². Hier bevindt zich momenteel ca. 5000 m² aan bedrijfsbebouwing (voornamelijk kassen) en een bedrijfswoning met bijgebouw.



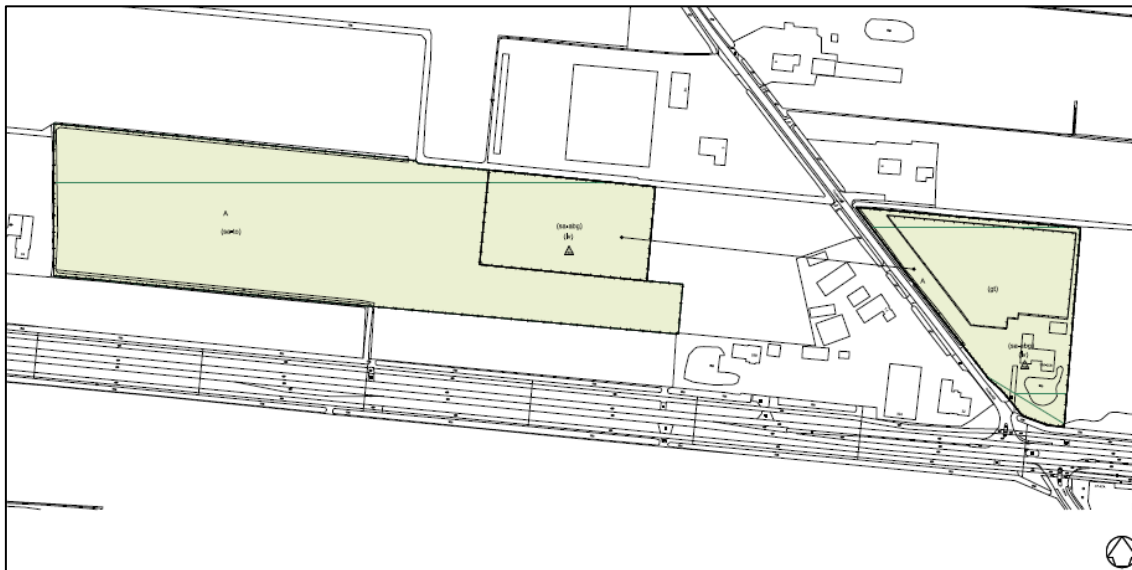
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Via deze planwijziging wordt het huidige bestemmingsvlak vergroot van circa 7000 m² naar 13.000 m². Deze uitbreiding vindt volledig plaats aan de overzijde van de Oudendijk, achter de percelen Oudendijk 1 en Rijksweg 32b Ederveen. Het nieuwe bouwvlak wordt met een verbindingsstreep op de verbeelding gekoppeld aan het bestaande vlak. Binnen dit nieuwe vlak wordt de bouw van een bedrijfsgebouw van 2580 m² mogelijk gemaakt. De bouw mogelijkheden voor het bedrijf worden daarmee uitgebreid van 5000 naar 7580 m².

Daarnaast wordt voor het omliggende agrarische terrein de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' opgenomen, waardoor voorzieningen ten behoeve van de kwekerij kunnen worden aangelegd zoals kavelpaden, groeibegleidende systemen en een waterbassin. Hier kunnen geen gebouwen gerealiseerd worden.

Conclusie

Het bestaande agrarische bestemmingsvlak wordt uitgebreid tot 13.000 m² voor in totaal 7580 m² aan bedrijfsbebouwing, één bedrijfswoning (660 m³) en 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Het vlak wordt doorkruist door een openbare weg (Oudendijk) en wordt daarom via een verbindingstreepje planologisch aan elkaar verbonden. De vestiging van een intensieve veehouderij op deze locatie wordt onmogelijk gemaakt door het verwijderen van de betreffende specifieke aanduiding. Voor de agrarische gronden rond het nieuwe bouwvlak aan de Oudendijk wordt de specifieke aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' opgenomen.



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. 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 Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om, onder bepaalde voorwaarden, zowel het bouwvlak als de bouwmogelijkheden ten behoeve van een agrarisch bedrijf uit te breiden:

Artikel 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. (...)
- c. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,3 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 9.750 m²;

- 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. (...)

In artikel 3.8.6 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om, onder bepaalde voorwaarden, teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken op een agrarisch perceel:

Artikel 3.8.6 Toevoegen aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' toe te voegen voor de realisatie van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de wijziging is niet toelaatbaar ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' en/of 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde';
- b. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gewenste uitbreiding van het bedrijf voldoet aan deze voorwaarden. Het plangebied is gesitueerd in het verwevingsgebied, ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur en heeft geen specifieke cultuurhistorische landschapswaarde. Het nieuwe gekoppelde bouwvlak heeft een omvang van 1,3 hectare en er wordt in totaal 7580 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Feitelijk gaat het om de uitbreiding van het bestaande bedrijf van 5000 m² naar 7580 m².

De volledige kwekerij heeft een oppervlakte van ruim 15 hectare verdeeld over meerdere locaties op korte afstand van elkaar. Zo'n 3 hectare daarvan is voorzien van vaste kassen en tijdelijke tunnelkassen, de overige terreinen worden gebruikt als containerveld voor potcultuur.

Op de huidige locatie aan de Rijksweg 30a Ederveen is een kassencomplex aanwezig met kantoor- en werkruimte en een waterbassin met helofytenfilter. Door een aanpassing in het kweekproces is er meer behoefte aan koel- en vriesruimte om het kweekgoed beter en langer te kunnen bewaren en voor te bereiden voor transport (veelal export). Voor deze uitbreiding zijn op deze locatie geen mogelijkheden. Het perceel tegenover de kwekerij biedt voldoende ruimte voor een nieuw bedrijfsgebouw met aansluitend een containerveld voor kweekactiviteiten en een waterbassin met helofytenfilter voor de recycling van beregeningswater.

De nieuwbouw zal gebruikt worden voor het koelen en vriezen van het kweekgoed. Ook het laden en lossen van de diverse producten zal bij dit nieuwe gebouw plaatsvinden. De orders worden in het nieuwe gebouw klaargezet, zodat de laadtijden zo kort mogelijk gehouden kunnen worden. De producten staan daar in een geconditioneerde omgeving wat de kwaliteit van het product ten goede komt; zon, koude en wisselende temperaturen kunnen schade brengen aan het te leveren product. Met zonnecollectoren wordt deels in de eigen energiebehoefte voorzien.

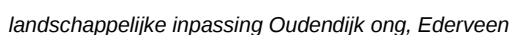
De gronden rondom het gebouw zullen worden gebruikt als containerveld voor het kweken van de diverse planten. Er wordt een gesloten watersysteem aangelegd waarbij beregeningswater wordt opgevangen in een waterbassin, vervolgens wordt gezuiverd door een helofytenfilter, en uiteindelijk hergebruikt voor beregening. Tunnelkassen zijn niet nodig indien er voldoende koelruimte is om de groei te kunnen remmen. Ook vanaf de andere containervelden zal kweekgoed in de koelruimtes worden geplaatst zodat ook daar geen tunnelkassen nodig zijn.

De gevraagde planwijziging levert geen onevenredige nadelige gevolgen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen. De kwekerij levert uitsluitend aan kwekers en handelspartners, niet aan particulieren. Het aantal extra verkeersbewegingen zal dus beperkt zijn. Omdat het laden en lossen voortaan niet meer langs de openbare weg gebeurt zal de verkeersveiligheid ter plaatse verbeteren. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is beperkt tot het absolute minimum. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met biologische middelen en natuurlijke bestrijders. Doel is om uiteindelijk alle milieu-onvriendelijke producten uit te bannen.

Landschap

Het perceel wordt gebruikt voor een containerveld met kweekgoed. Brede stroken met (streekeigen) beplanting gaat ten koste van het kweekoppervlakte, geeft teveel schaduw op het kweekveld, en geeft veel ongewenste zaadverspreiding in de gekweekte producten. De nieuwe bedrijfsruimte wordt omzoomd door een haag en een bomenrij. Het toekomstige inrichtingsplan is weergegeven op onderstaande tekening. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd.

Voor het bouwen van de nieuwe bedrijfsloods en de aanleg van het containerveld is een omgevingsvergunning vereist. Aan deze vergunning zullen voorschriften worden verbonden voor het realiseren van dit inrichtingsplan en het duurzaam in stand laten daarvan.



Archeologie

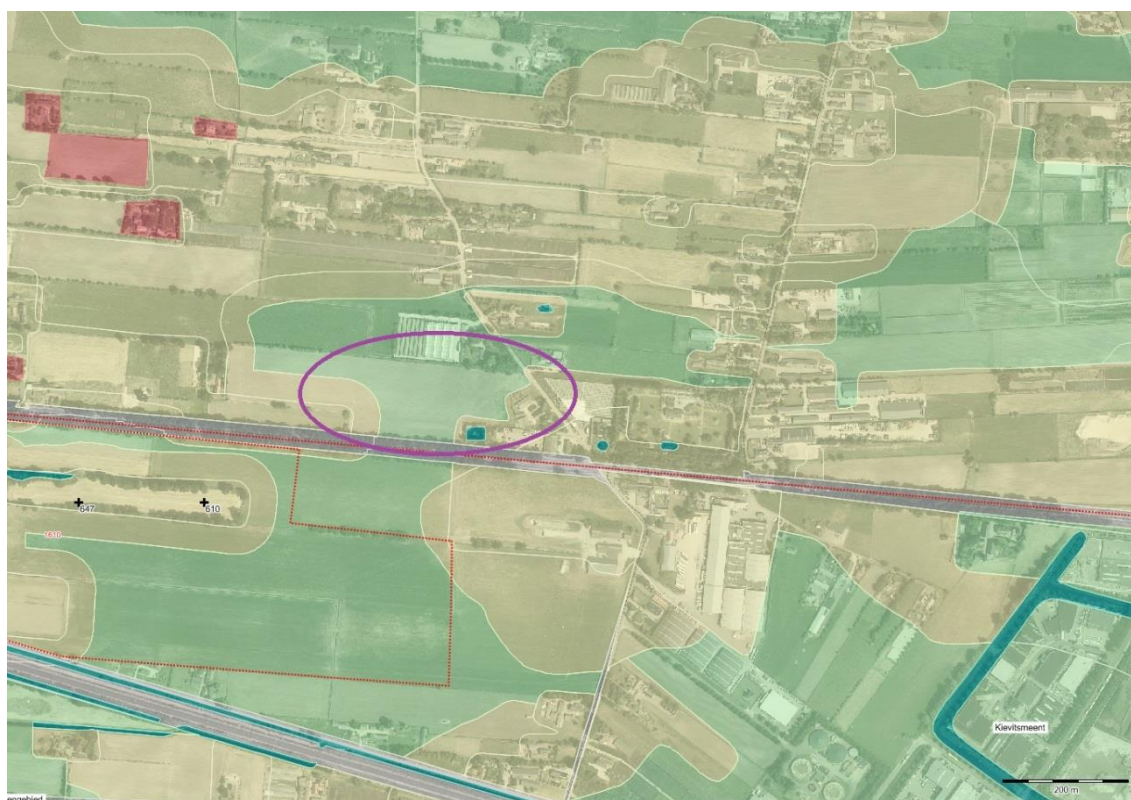
In de bijgevoegde figuur is een gedeelte van het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. De gele kleur geeft een middelhoge trefkans op archeologische resten aan. Op de kaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. In 2002 en 2003 zijn ten zuiden van deze locatie twee grootschalige booronderzoeken uitgevoerd in het kader van een ander bestemmingsplan (ISEV). Deze onderzoeken hebben in de directe omgeving van Oudendijk ong (ter hoogte van nr. 1) Ederveen geen vindplaatsen opgeleverd.

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de geplande ontwikkeling. 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 lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied 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 waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het een archeologische vondst is, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



Het plangebied (in paars) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten een 'vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan het beschermingskader van het Gelderse Natuur Netwerk (GNN) wat is uitgewerkt in de omgevingsvisie en omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

Situatie plangebied

De planlocatie aan de Oudendijk maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en GNN. Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Ook voor het onderdeel soortbescherming zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Nader onderzoek naar beschermde soorten is daarom niet noodzakelijk.

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen planwijziging.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een uitbreiding van de toegestane oppervlakte bebouwing bij een agrarisch bedrijf (in dit geval een handelskwekerij) mogelijk gemaakt. In de planregels wordt vastgelegd dat de uitbreiding uitsluitend gebruikt mag worden voor opslagdoeleinden.

Bedrijven en milieuzonering

Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gelden er richtafstanden tussen milieuhinderlijke functies en gevoelige objecten zoals woningen. De richtafstanden worden bij voorkeur in acht genomen. Afwijken daarvan kan alleen op basis van een goede motivering. In dit geval wordt een opslaggebouw ten dienste van de agrarische functie (handelskwekerij) mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor het geluidsaspect en 10 meter voor geur, stof en gevaar. Deze afstanden worden ruimschoots gehaald tot woningen/ gevoelige objecten in de omgeving.

Geur veehouderijen

In de omgeving is aan de Oudendijk 3 een bedrijf gelegen met de bestemming 'Agrarisch – groot' met de nadere aanduiding 'Intensieve Veehouderij'.

Omdat er in de nieuwbouw alleen opslag wordt toegestaan, zijn verblijfsfuncties daarmee uitgesloten. Daarom wordt met dit plan geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd.³

Toetsing woon- en leefklimaat

Dit is niet aan de orde omdat er uitsluitend mag worden gebouwd voor opslagdoeleinden.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Dit is evenmin aan de orde omdat er geen (geur)gevoelig (lees: te beschermen) object mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

Vanuit het oogmerk van milieuzonering is medewerking aan het plan mogelijk.

Verkeer

In de bestaande situatie wordt er meest geladen en gelost op het adres Rijksweg 30a Ederveen. De inrit van dit perceel ligt op het kruispunt Oudendijk - Rijksweg N224 - Kade, en geeft vaak gevaarlijke situaties met draaiende vrachtwagens bij het kruispunt, en laden/lossen op de Oudendijk i.v.m. ruimtegebrek op het perceel Rijksweg 30a. Het parkeren van de auto's van personeel vindt meest plaats langs de Oudendijk om zoveel mogelijk ruimte op het perceel Rijksweg 30a te creëren voor het vrachtverkeer. Het nieuwe perceel en gebouw zal worden gebruikt voor de distributie en het laden/lossen van de diverse vrachtwagens. Ook het gebrek aan voldoende parkeerruimte voor personeel wordt op de nieuwe locatie opgelost. Hiermee wordt

De definitie van een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderijen luidt: gebouw, bestemd voor en bijliken aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, (...) of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan (...) is afgeweken, de omgevingsvergunning, (...) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Nu in het vast te stellen bestemmingsplan is bepaald dat de nieuwbouw alleen voor opslagdoeleinden mag worden gebruikt is menselijk wonen en/of menselijk verblijf daarmee uitgesloten en is dus geen sprake van een geurgevoelig object.

de overzichtelijkheid en verkeersveiligheid van de Oudendijk ter plaatse aanzienlijk verbeterd, nu hier geen vrachtwagens en auto's ten behoeve van het bedrijf meer zullen parkeren.

4.19. Oudendijk 40-40a te Ederveen

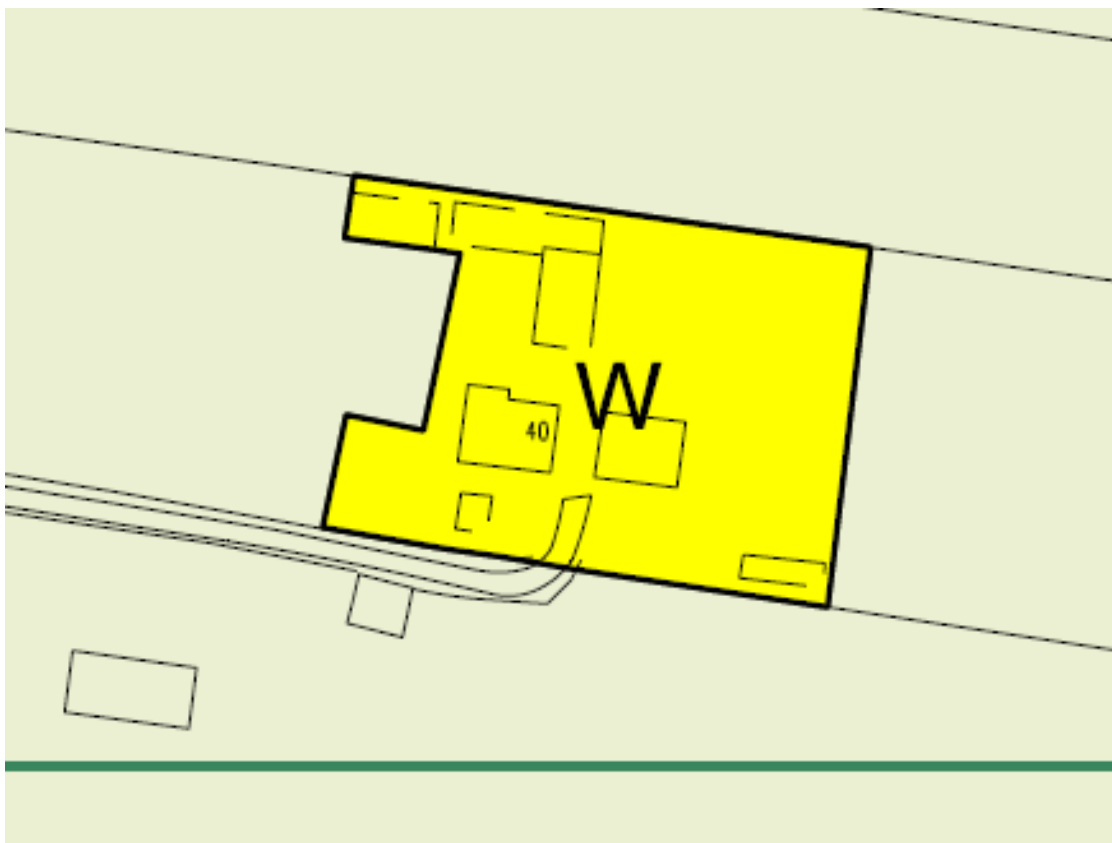
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Oudendijk 40-40a te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten westen van de Rijksweg A30 nabij het kruispunt met de Buurtweg, circa 1,5 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectieG, nummer 2759.



luchtfoto van het perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen', waarbij één reguliere woning is toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



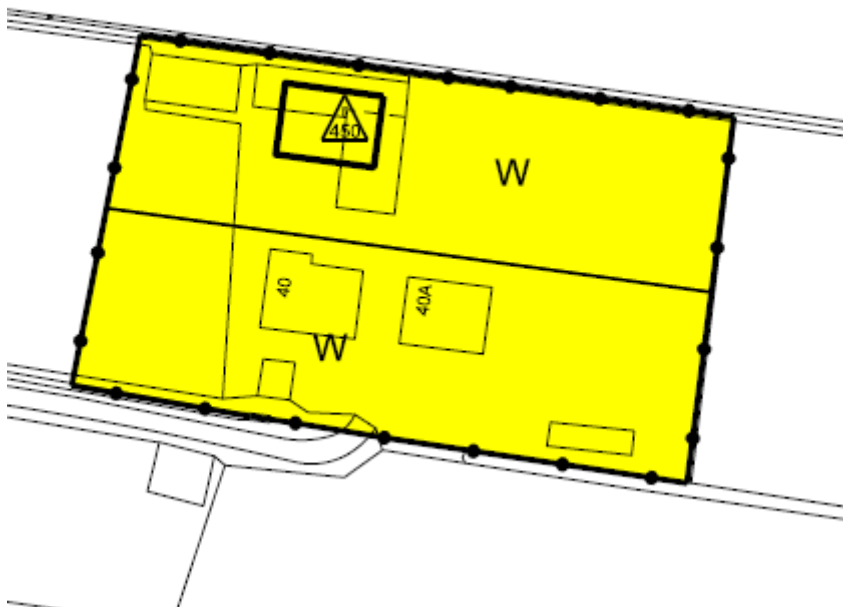
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Op het perceel zijn een woning en een aantal opstallen aanwezig. Eén van die schuren is in het verleden zonder vergunning verbouwd tot woonruimte en sindsdien onafgebroken bewoond geweest. Hiertegen is door de gemeente nooit handhavend opgetreden. Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat deze woonruimte reeds aanwezig was vóór 9 mei 1995, zodat het overgangsrecht van toepassing is. Met voorliggende planwijziging zal de betreffende schuur positief worden bestemd.

Omdat met het bestemmen van de woonruimte op deze locatie beperkingen zouden ontstaan voor de naastgelegen agrarische bedrijven, is ervoor gekozen om de woning te verplaatsen. Alle woonvoorzieningen worden uit de betreffende schuur verwijderd en deze wordt weer in gebruik genomen als eenvoudig bijgebouw bij de woning nr. 40. De nieuwe woning (nr. 40a) wordt ten noorden van de eigenlijke woning herbouwd. Door de inzet van compenserende sloopmeters van een ander perceel wordt de maximale inhoud van de te herbouwen woning uitgebreid tot 450 m³.

Conclusie

Er wordt een tweede woning met een maximale inhoud van 450 m³ op het perceel mogelijk gemaakt waarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Voor de bestaande woning blijft de maximale inhoudsmaat 660 m³. Daarnaast blijft in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden redenen zijn tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

De gevraagde planwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Overgangsrecht

In dit geval heeft aanvrager een beroep gedaan op het overgangsrecht: de schuur zou al vele jaren geleden tot woonruimte zijn verbouwd en sindsdien onafgebroken zijn bewoond. Beoordeeld is of de woonvoorzieningen in de schuur al aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, het Kadaster en luchtfoto's van het perceel. Uit deze gegevens blijkt dat de schuur reeds vóór 9 mei 1995 (peildatum) is verbouwd en sindsdien bewoond is geweest zonder dat de gemeente hiertegen handhavend heeft opgetreden. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing en dient de kleine woning (300 m²) in beginsel positief te worden bestemd.

Uitbreiden "kleine woning"

Op 8 december 2016 heeft de Edese gemeenteraad het Programma Buitengebied vastgesteld waarin een aantal beleidsthema's t.a.v. de toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied zijn beschreven. Hierin is onder meer een mogelijkheid opgenomen om, met de inzet van compenserende sloopmeters conform het Regiobeleid, de inhoud van een 'kleine' woning uit te breiden tot een reguliere woning in het buitengebied (660 m³).

Nu vaststaat dat de bewoning van de betreffende schuur als legaal moet worden beschouwd (overgangsrecht) kan deze woonruimte worden uitgebreid van de bestaande 300 m³ tot de gewenste 450 m³. Hiervoor zijn dan $(1,5 \times 150 =)$ 225 m² compenserende sloopmeters vereist.

Op het perceel zelf worden een aantal oude opstallen gesloopt. Voor een deel van die bebouwing is nooit een vergunning verleend. De schuren die reeds aanwezig waren vóór 1995 vallen onder het overgangsrecht en de daarvan afkomstige sloopmeters mogen worden ingezet voor compensatie. In totaal gaat het dan om ca. 150 m². Bij de berekening van de inzetbare sloopmeters wordt 150 m² in mindering gebracht: dat is namelijk de oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen (voor 2 woningen) die het bestemmingsplan bij recht toestaat.

Sloopmeters zijn alleen inzetbaar als ze afkomstig zijn van legaal aanwezige bebouwing en gegarandeerd is dat deze niet herbouwd kunnen worden. Dat is hier dus niet het geval. Daarom zijn de sloopmeters van een andere locatie afkomstig.

Het betreft het perceel Binnenweg 9 te De Klomp. Deze locatie heeft volgens het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduidingen 'agrarisch bedrijf middelgroot' en 'intensieve veehouderij'. Hier worden alle voormalige agrarische opstallen gesloopt en de bestemming gewijzigd in een reguliere woonbestemming met 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Deze planwijziging is ook onderdeel van deze partiële herzieningsronde. Dit levert in totaal 768 m² aan inzetbare sloopmeters op. Hiervan wordt 225 m² als sloopcompensatie ingezet om de gewenste wijziging van het bestemmingsplan aan de Oudendijk 40-40a Ederveen mogelijk te maken. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planvoorschriften,

Conform de Nota zal het betreffende bijgebouw als worden bestemd met een eigen bestemmingsvlak. Hiertoe wordt het bestaande bestemmingsvlak gesplitst. Naast een kleine woning is er in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Voor het overige blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel ongewijzigd. Daarmee kan de bestaande situatie met terugwerkende kracht worden gelegaliseerd.

Dit levert geen onaanvaardbare belemmeringen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingsplanwijziging in de weg staan.

Landschap

Dit wijzigingsplan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke elementen dragen de aanplant van hagen rondom de bouwvelden, een boomgaard en enkele solitaire bomen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het

nieuwe perceel. Het verwezenlijken van dit inrichtingsplan is via een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Voor het bouwen van de nieuwe woning is een omgevingsvergunning vereist. Aan deze vergunning zullen voorschriften worden verbonden voor het realiseren van dit inrichtingsplan en het duurzaam in stand laten daarvan.



landschappelijke inpassing Oudendijk 40-40a Ederveen

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een bestemming 'wonen' toegevoegd op het perceel Oudendijk 40 en 40a in Ederveen. Een situatie van een bewoond bijgebouw wordt hiermee opgeheven. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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.

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. Een bewoond bijgebouw (40a) achter de woning Oudendijk 40 in Ederveen wordt gesloopt en op een andere locatie naast de woning Oudendijk 40 wordt het mogelijk een woning van 450 m³ te realiseren. In de directe omgeving is een veehouderij aan de Buurtweg 48 in Ederveen en heeft de bestemming van 'agrarisch' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot'

en 'intensieve veehouderij'. Gelet op die bestemming is geen vaste afstand van toepassing. Deze veehouderij wordt eerder of mede beperkt in de mogelijkheden door de woning Buurtweg 50 en de woning Oudendijk 40 in Ederveen. De geurbelasting van het agrarisch bedrijf op de nieuwe woning is kleiner dan 14 ou.

Overige agrarische bedrijven zijn verder weg gelegen en die agrarische bestemmingen worden eerder beperkt in hun mogelijkheden door de al aanwezige woonbestemmingen in de omgeving van de Oudendijk 40 en 40A in Ederveen.

De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

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.

De achtergrondbelasting op de woning is vergelijkbaar zijn met de al bestaande woning en is als redelijk goed te noemen. In de directe omgeving zijn nog weinig echte veehouderijen gelegen en heeft de intensieve veehouderij aan de Buurtweg 48 in Ederveen met de meest relevante geuremissie.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Aan de gewenste afstand tot niet agrarische bedrijven en die van de nieuwe bestemming van 'wonen' op het perceel en in de omgeving gelegen bedrijfsbestemmingen wordt voldaan. Ook voor de wat verder gelegen omliggende bedrijven zullen geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Oudendijk 40 en 40A in Ederveen is het vanuit de optiek van milieu(zonering) mogelijk de bestemming te wijzigen ten behoeve van twee reguliere burgerwoningen.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Er zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de geplande ontwikkeling. 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 lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied 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).



Het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Ecologie

Algemeen

Sinds 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Daarnaast dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan het beschermingskader van het Gelderse Natuur Netwerk (GNN) wat is uitgewerkt in de omgevingsvisie en omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

Situatie plangebied

De planlocatie aan de Oudendijk 40 Ederveen maakt geen deel uit van een beschermd gebied op basis van de regimes van Natura 2000 en GNN. Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Er is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. ('*Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Oudendijk 40 Ederveen*' d.d. 3 juli 2018, kenmerk BE/2018/352/r). De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De sloop van de schuren leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen (tijdens schemerperiode) en broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen

- tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- als ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade voor beschermde flora en fauna lijkt te ontstaan, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

- alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) moeten gefaseerd verwijderd worden om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- er moet gelegenheid worden gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- het plaatsen van een uilenkast wordt aanbevolen. Het buitengebied van de gemeente Ede is belangrijk leefgebied van de steenuil en kerkuil. Beide soorten maken gebruik van kleinschalig agrarisch landschap, bestaande uit (oude) schuren, erven, hagen, tuinen en andere structuurrijke elementen. De nestkast van steenuil kan worden geplaatst op rustige plaatsen aan de buitenzijde van gebouwen en in bomen. De nestkast van kerkuil kan worden geplaatst in hoge(re) donkere gebouwen.
- de planlocatie mag tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie minimaal worden verlicht, waarbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze wordt toegepast (amberkleurig licht, lichtbundel neerwaarts gericht, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden moeten in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang worden uitgevoerd (buiten de schemerperiodes).
- de werkzaamheden moeten worden opgestart en uitgevoerd buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is moeten de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het beschermingsregime van de GNN vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging als bovenstaande maatregelen in acht worden genomen.

4.20. Peteweg 10 te Ede

Aanleiding en achtergrond

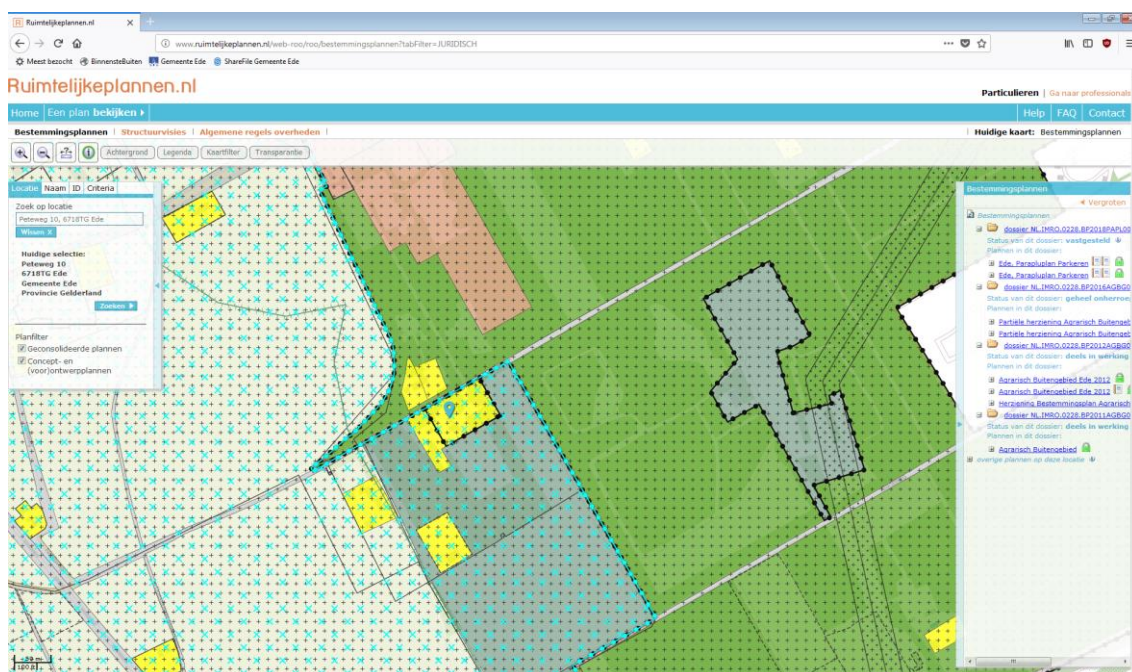
Het perceel Peteweg 10 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt Goorsteeg – Peteweg, zo'n 1,5 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A, nummers 1818 en 1819.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op basis van deze bestemming is – binnen het aangegeven bouwvlak - een woning van 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.

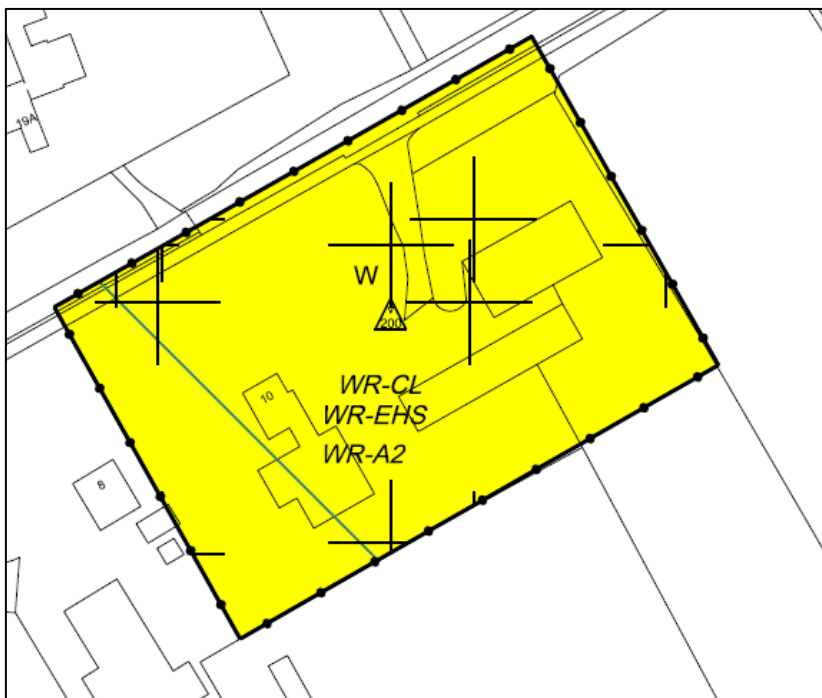
Bij een eerdere bestemmingsplanwijziging in 2016 is een deel van de aanwezige bijgebouwen gesloopt en ingezet als sloopcompensatie bij verschillende functieveranderingen op andere percelen. De resterende oppervlakte aan bijgebouwen (200 m²) is per abuis onjuist op de verbeelding aangegeven, waardoor de bouwmogelijkheden op het perceel kleiner zijn dan bedoeld. Met deze planherziening wordt deze omissie hersteld.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De aanduiding “maximaal 200 m² aan bijgebouwen toegestaan” wordt aan de verbeelding toegevoegd. Met de inwerkingtreding van deze planherziening kan er binnen het aangegeven bouwvlak dus in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen op het perceel gerealiseerd worden.



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.

Voor een uitgebreidere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de toelichting bij de achterliggende bestemmingsplannen “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”.

4.21. Pijnenburgweg 10 te Harskamp

Aanleiding en Achtergrond

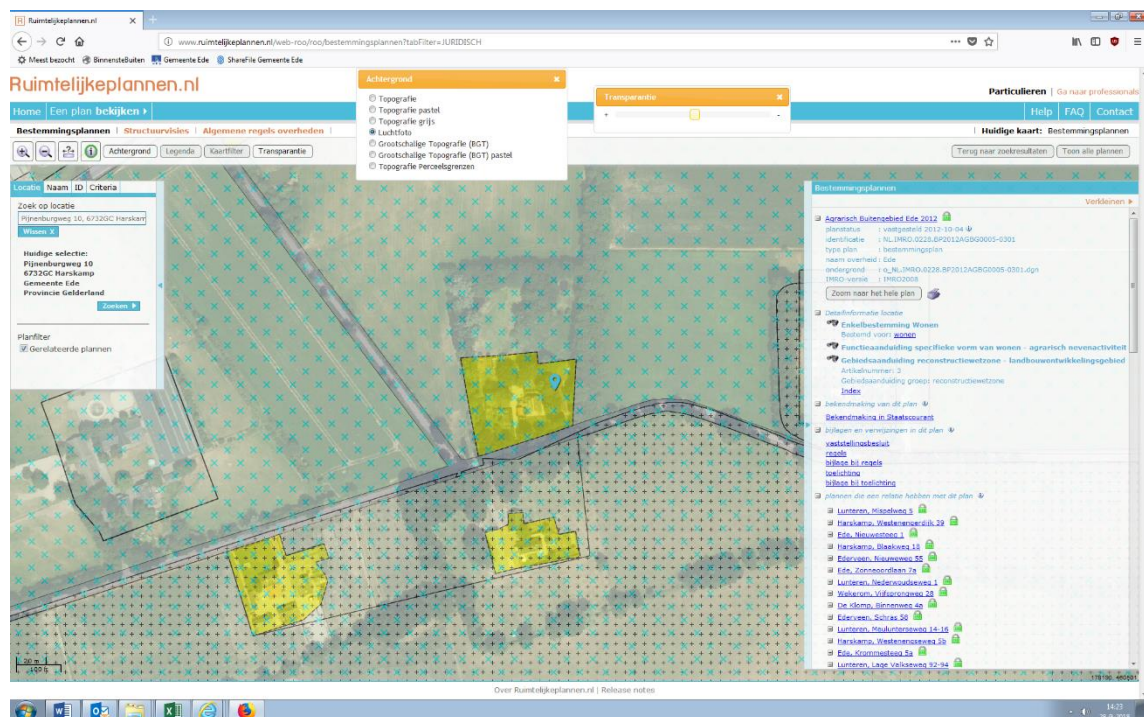
Het perceel Pijnenburgweg 10 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1,5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van de kern Harskamp. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1313.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Pijnenburgweg 10 de bestemming Wonen met functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Het perceel ligt in het landbouwwontwikkelingsgebied.

Op het terrein is, naast de woning en 75 m² aan privébijgebouwen, circa 317 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



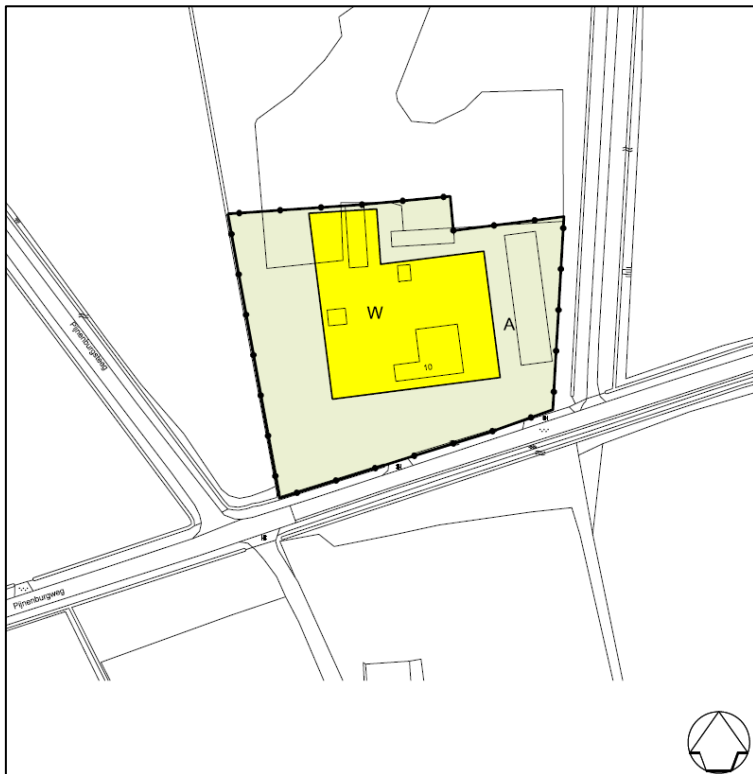
Verbeelding huidige bestemmingsplan

bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe 2018, Ede'

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit' gesaneerd en zal via een voorwaardelijke verplichting, welke is gekoppeld aan een ontwikkeling aan de Krommeweg 1 in Lunteren, worden gewaarborgd dat de voormalige agrarische opstallen worden gesloopt.

Conclusie

De planologische wijziging past binnen het geldende beleid en de wettelijke kaders. Met dit bestemmingsplan wordt de functieaanduiding 'agrarische nevenactiviteit' gesaneerd en zal via een voorwaardelijke verplichting worden gewaarborgd dat de voormalige agrarische opstallen worden gesloopt.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

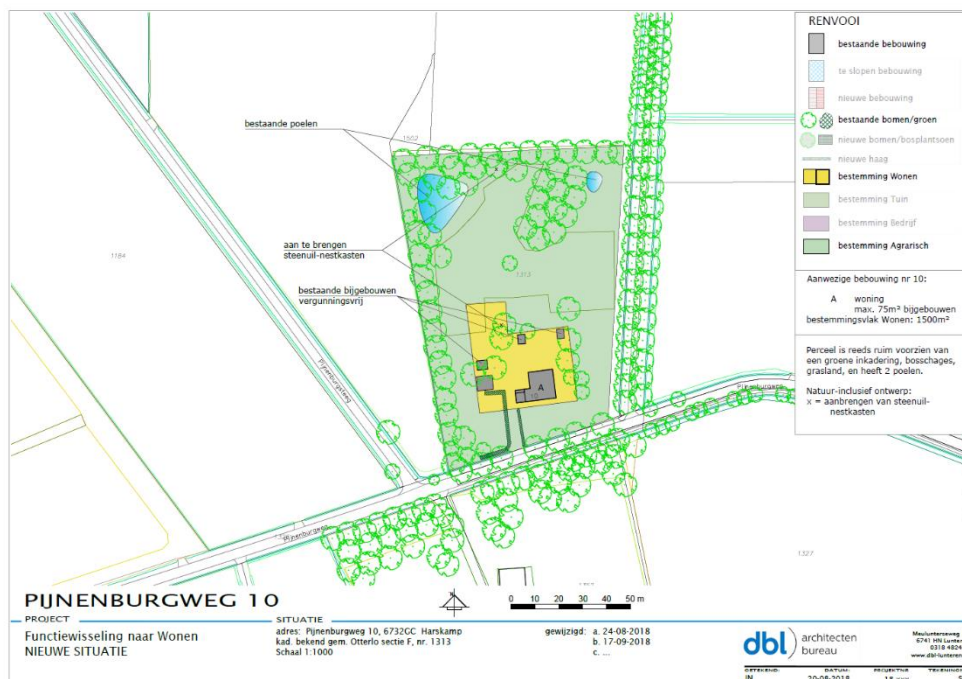
Beleid

De voorliggende locatie betreft een zogenaamde slooplocatie in het kader van het regionale beleid functieverandering. De voormalige agrarische opstallen worden als sloopcompensatie ingezet ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding op het perceel Krommeweg 1 te Lunteren. De planologische wijziging van deze locatie is eveneens opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Korte tijdshalve wordt voor een verdere toelichting hiernaar verwezen.

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 en is reeds goed ingepast. Naast de bestaande landschappelijke

elementen draagt het terugbrengen van de hoeveelheid bebouwing en verhardingen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Inrichtingsplan Pijnenburgweg 10

Ecologie

Voor de planwijziging is door Blom Ecologie BV een quick-scan ecologie uitgevoerd (rapport van 27 maart 2018 met kenmerk BE/2018/106/R). Voor een volledige beschouwing wordt verwezen naar dit rapport.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bebouwing en hogere vaatplanten zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000 gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

4.22. Valleiweg 3a te Bennekom

Aanleiding en Achtergrond

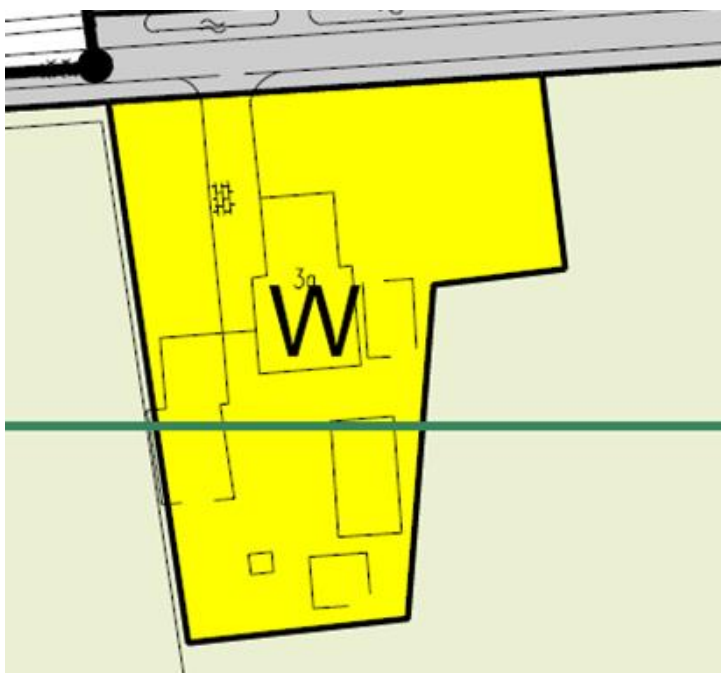
Het perceel Valleiweg 3a te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de nabijheid van het kruispunt met de Meentweg, circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie G, nummer 27.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel Valleiweg 3a te Bennekom de bestemming 'Wonen'. Het adres ligt in het verwevingsgebied.

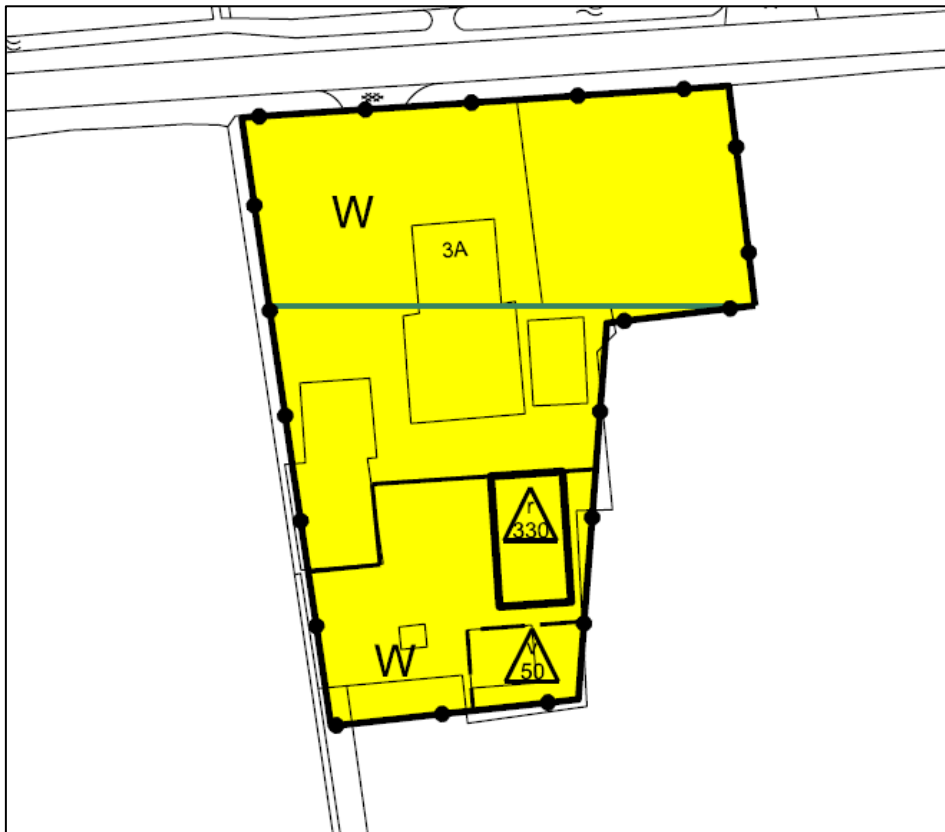
Op het perceel zijn een woning en een aantal opstallen aanwezig. Eén van die schuren is in het verleden zonder vergunning verbouwd tot woonruimte en sindsdien onafgebroken bewoond geweest. Hiertegen is door de gemeente nooit handhavend opgetreden. Er is sprake van overgangsrecht. Met voorliggende planwijziging zal de betreffende schuur positief worden bestemd.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De bewoonde schuur wordt bestemd als (kleine) woning, waarbij de huidige inhoud (330 m³) met een specifieke aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Hierbij is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het bestaande bouwvlak wordt gesplitst in twee woonbestemmingen. Met deze planwijziging wordt de reeds lang bestaande situatie planologisch vastgelegd en kan alsnog de noodzakelijke omgevingsvergunning worden verleend. Het bestemmingsplan zal als volgt worden gewijzigd:



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

De gevraagde planwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval heeft aanvrager een beroep gedaan op het overgangsrecht: de schuur zou al vele jaren geleden tot woonruimte zijn verbouwd en sindsdien onafgebroken zijn bewoond. Beoordeeld is of de woonvoorzieningen in de schuur al aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, het Kadaster en luchtfoto's van het perceel. Uit deze gegevens blijkt dat de schuur reeds vóór 9 mei 1995 (peildatum) is verbouwd en sindsdien bewoond is geweest zonder dat de gemeente hiertegen handhavend heeft opgetreden. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal het betreffende bijgebouw als kleine woning (330 m²) worden bestemd met een eigen bestemmingsvlak. Hiertoe wordt het bestaande bestemmingsvlak gesplitst. Naast een kleine woning is er in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Voor het overige blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel ongewijzigd. Daarmee kan de bestaande situatie met terugwerkende kracht worden gelegaliseerd.

Dit levert geen onaanvaardbare belemmeringen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingsplanwijziging in de weg staan.

4.23. Veendersteeg ongenummerd (tussen 4a en 4b) te Bennekom

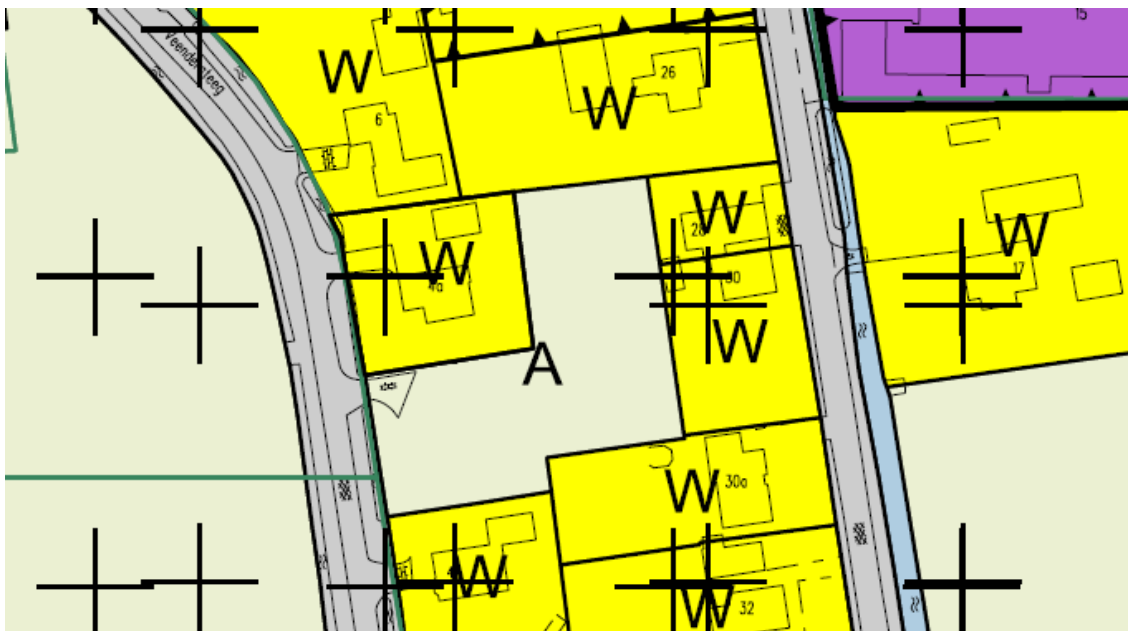
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Veendersteeg ongenummerd te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, tussen de percelen 4a en 4b. Het perceel ligt in het buurtschap De Kraats, circa 1.7 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Bennekom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie F, nummers 1648 en 1710.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel Veendersteeg ongenummerd de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' en 'Archeologie 2'. Op het perceel bevindt zich momenteel nog geen bebouwing.



Verbeelding huidige bestemmingsplan

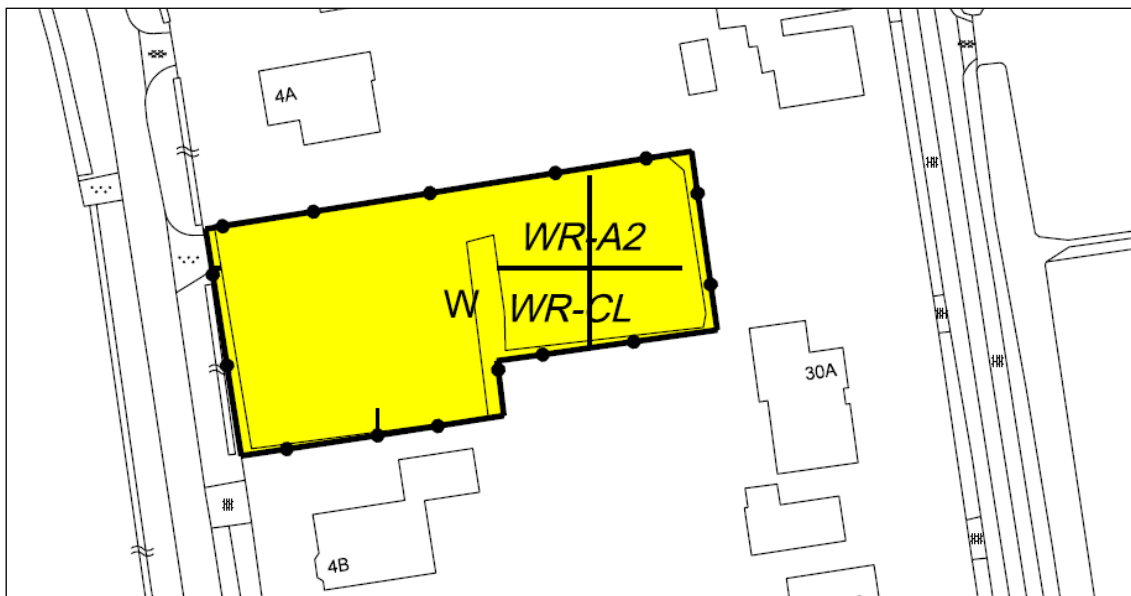
Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt middels het functiewisselingsbeleid de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Op het perceel wordt hiermee één woning met privébijgebouw toegestaan.

Als extra compensatie is er ook gezocht naar mogelijke verbeteringen voor het buurtschap. Er wordt een maatschappelijke bijdrage geleverd in de vorm van een plek voor ontmoeten en

samenzijn voor buurtbewoners en recreanten op de kruising Dijkgraaf en Krommesteeg. Hier wordt ook geïnvesteerd in een informatiebord waar te lezen is over (de geschiedenis van) het buurtschap.

Conclusie

De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Hierbij wordt er één woning (maximaal 660 m³) met privébijgebouw (maximaal 75 m²) toegestaan. De dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' en 'Archeologie 2' blijven behouden.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het gemeentelijke beleid voor functiewisselingen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is gebaseerd op de Regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (2008). Op 15 April 2017 is het nieuwe Regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Dit initiatief was al eerder in behandeling. In de princibrief is een sloopeis opgenomen conform het oude beleid, daarom is bij de beoordeling van dit plan nog het oorspronkelijke beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

Hierin is aangegeven dat voor de nieuwbouw van woningen in het buitengebied in het kader van een functiewisseling de volgende sloopvoorwaarden gelden:

- voor de bouw van één extra woning van maximaal 600 m³ moet tenminste 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
- voor de bouw van één extra woongebouw van maximaal 800 m³ moet tenminste 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
- voor de bouw van twee extra woningen van maximaal 600 m³ moet tenminste 3.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Hierbij geldt dat de omvang van een nieuw bouwvlak voor een woning of woongebouw maximaal 1.500 m² mag zijn.

In het huidige bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is de standaard afwijkmogelijkheid van 10% reeds verwerkt in een direct bouwrecht. De maximale inhoud voor een woning of woongebouw is daarmee vergroot tot 660 m³, respectievelijk 880 m³.

Voor het toevoegen van één nieuwe (burger)woning met een inhoud van 660 m³, inclusief 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen, moet er dus, conform het regionaal functiewisselingsbeleid, 1.000 m² aan compenserende sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvinden.

De slooppeters zijn aangekocht vanuit andere locaties. Het gaat om de locaties Luntersekade 33 te Ederveen (85 m²) en Hoge Valkseweg 44 te Lunteren (915 m²).

De bestemming van de aankooplocatie Luntersekade 33 te Ederveen reeds gewijzigd in de Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 1e ronde. De locatie Hoge Valkseweg 44 te Lunteren is gewijzigd in de Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 2e ronde.

Het beleid geeft bovendien aan dat een dergelijke functiewijziging ook moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van deze verevening kan via een bijdrage aan het landschapsfonds, zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Deze bijdrage bedraagt € 10,- per m³ van de te bouwen woning of woongebouw. Het landschapsfonds wordt gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

Dit plan voorziet in het toevoegen van één woning van 660 m³. Daarmee is de bijdrage aan het landschapsfonds vastgesteld op (660x10=) € 6.600,-. Het plan voldoet daarmee aan de randvoorwaarden uit het Regiobeleid voor een functieverandering naar Wonen.

Landschap

Het perceel ligt in buurtschap ‘De Kraats’. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en uit het ‘Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede’. De nieuwe woning wordt georiënteerd op de weg, als onderdeel van het lint. De rij knotwilgen aan de wegzijde wordt in stand gehouden. Een beukenhaag rondom het hele perceel en een nieuwe solitaire linde of noot in de voortuin dragen bij aan een zorgvuldige inpassing van het perceel. De hoeveelheid bijgebouwen is maximaal 75 vierkante meter en zal niet verder worden vergroot. Daarnaast wordt er een ‘plus’ voor het buurtschap gerealiseerd, door dat de ontmoetingsplek nabij de hoek Dijkgraaf-Krommesteeg wordt opgeknapt.



Landschappelijk inpassingsplan Veendersteeg tussen 4a en 4b

Bodem

Bij eerder onderzoek op het terrein van Veendersteeg 4 t/m Veendersteeg 4A in 2001 (rapportnummer M01053, 27-2-2001), is slechts lichte verontreiniging van het geconstateerd. De boven- en ondergrond zijn schoon bevonden. Gezien het huidige gebruik is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit er sinds dit onderzoek op achteruit is gegaan.

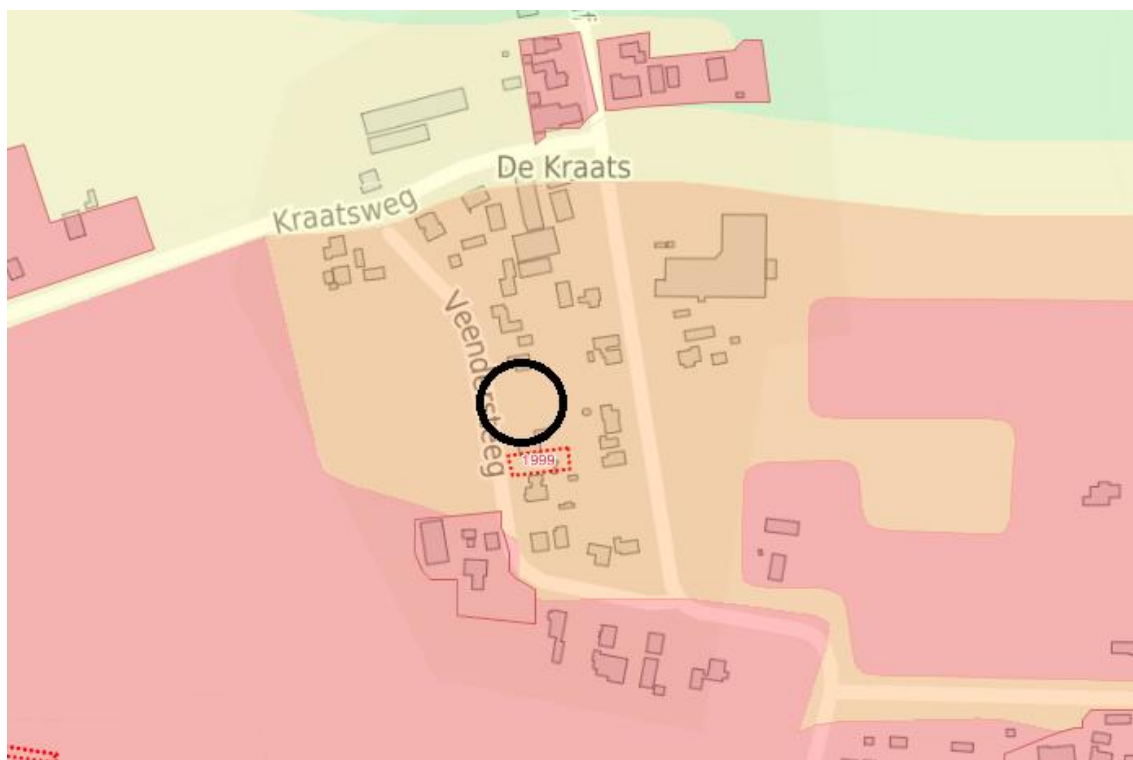
De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Conclusie

Er kan vrijstelling worden verleend. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is dan 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 etcetera voor rekening van de aanvrager.

Archeologie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁴ In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met plangebied in de zwarte cirkel

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.

Direct ten zuiden van het onderhavige plangebied, aan de Veendersteeg 4, is in het verleden een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Een behoudenswaardige archeologische vindplaats is daarbij niet aangetroffen.

⁴Keunen, 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.

Archiefonderzoek heeft uitgewezen dat op het perceel in het verleden een bijgebouw aanwezig is geweest. Dit bijgebouw heeft een funderingsdiepte gehad van ca. 65 cm onder het huidige maaiveld. Het plangebied is momenteel in gebruik als grasweide.

Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Een beschermde planologische regeling is noodzakelijk. Hiertoe dient de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 2' te worden overgenomen van het huidige bestemmingsplan. Dit houdt in, dat voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

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

Ten behoeve van toetsing aan de Wet natuurbescherming is een quickscan naar natuurwaarden uitgevoerd (Pasmaat Ecologie, 'Quickscan flora en fauna, Veendersteeg (naast 4b) Bennekom, kenmerk PS.2016.619, 22 augustus 2016). Op basis van de quickscan die is uitgevoerd binnen het plangebied kan worden uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden van invloed kunnen zijn op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming, waar het gaat om vogels, planten, zoogdieren, reptielen en amfibieën, indien de aanbevelingen worden opgevolgd.

In de omgeving van het plangebied komt een grote diversiteit aan vogels voor maar de beoogde werkzaamheden binnen het plangebied hebben geen gevolgen voor deze soorten. Beschermde flora is niet aangetroffen binnen het plangebied.

Van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn geen sporen aangetroffen, op het perceel zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van deze soort.

Indien verstorende werkzaamheden binnen het broedseizoen gaan plaatsvinden, dient zeker te zijn dat er geen broedgevallen binnen de invloedsfeer van deze werkzaamheden aanwezig zijn. Richtlijn voor de broedperiode voor vogels is 15 maart t/m 15 augustus.

Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor alle in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Conclusie

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

Wonen

Deze ontwikkeling past in het functiewisselingsbeleid. In de woningbouwprogrammering (Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) is jaarlijks ruimte opgenomen voor 15 functiewisselingwoningen.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

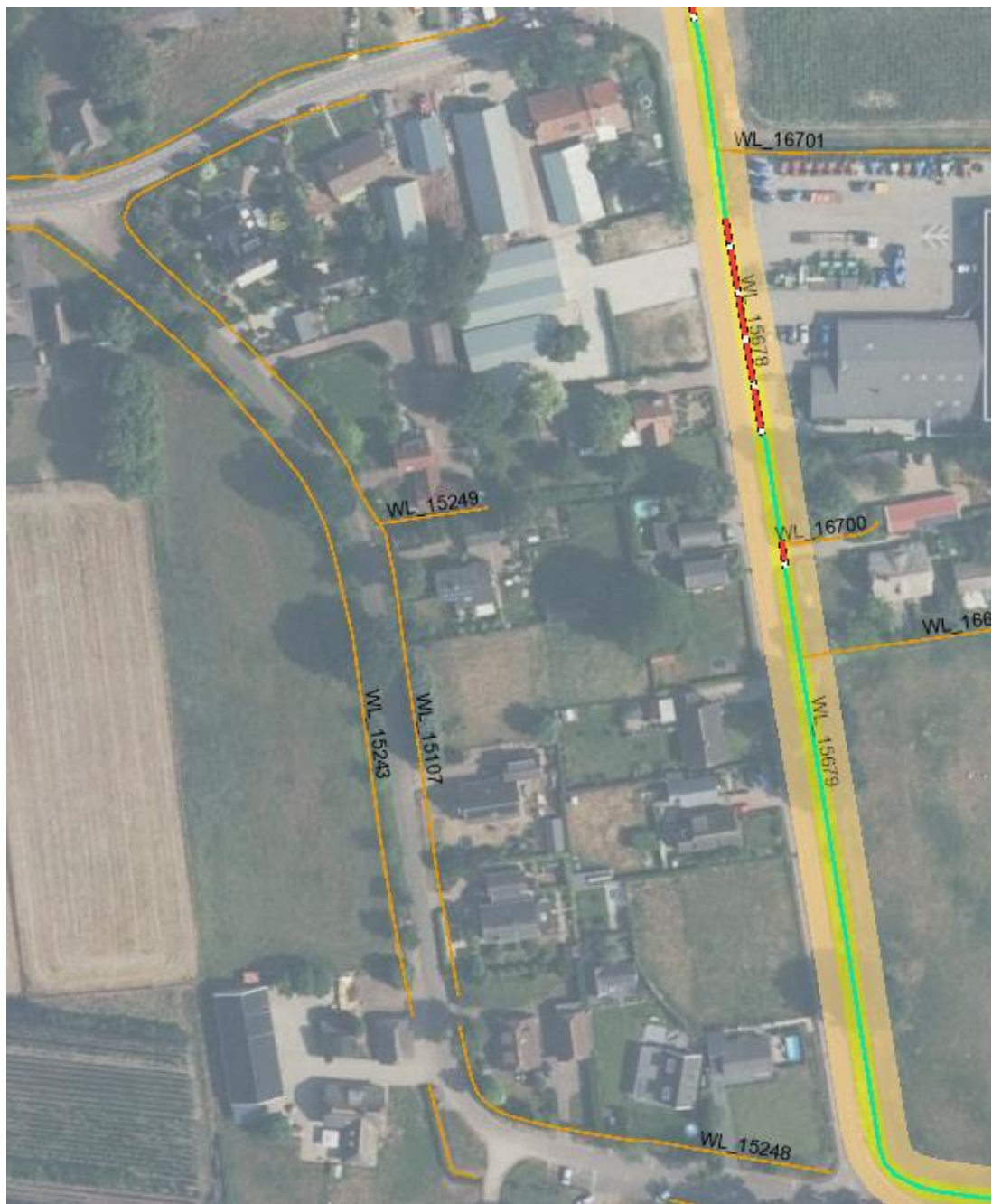
De bestemmingswijziging leidt niet tot verslechtering van de lokale luchtkwaliteit aangezien het de bouw van één woning betreft. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Veendersteeg en Dijkgraaf. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteit over de Veendersteeg en de Dijkgraaf is beperkt (minder dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal). Uit berekening blijkt dat ter plaatse de nieuwe woning wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Water

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



B- (groen), en C-watgangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop de bestaande bebouwing is aangesloten. Bij nieuwbouw kan het afvalwater hiervan ook op de drukriolering worden afgevoerd. Het regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen

terrein worden verwerkt. Bij het perceel ligt hiervoor een C-watgang die op de Legger van het waterschap staan. De verharding op het perceel neemt met de bouw van een nieuwe woning toe. Er hoeft echter geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

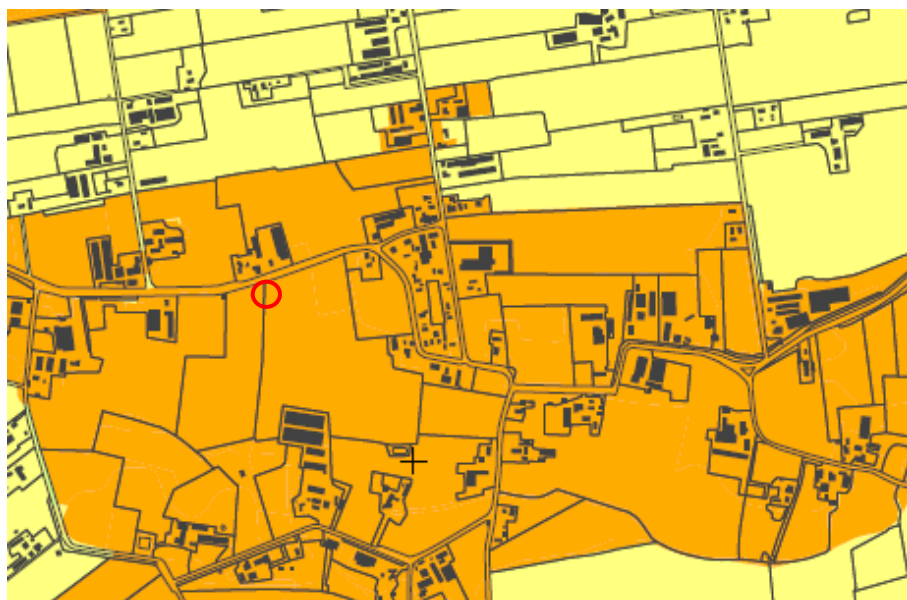
Verkeer

Verkeerskundig is deze ontwikkeling akkoord. De toename in intensiteiten is zeer beperkt. De benodigde parkeervoorziening kan op eigen terrein opgevangen worden.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardenkaart (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afb. 1). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel 3 en kaartbijlage 3.



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- | | |
|---|---|
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst) |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis |

Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht

is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding."

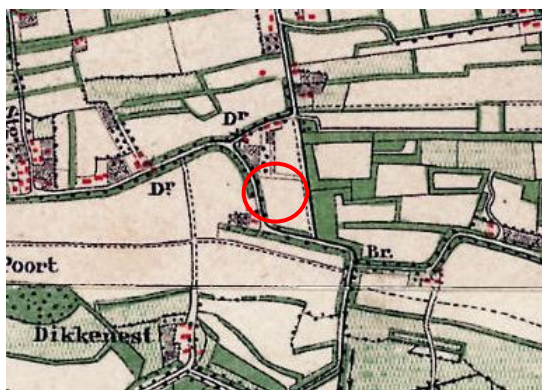
Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Landschapswaarde'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Hieronder worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Veenderweg ligt in het buurtschap De Kraats in het kampenlandschap, deelgebied de Nergena. Het buurtschap ligt op de kruising van de volgende wegen: Dijkgraaf, Kraatsweg en Veendersteeg. Het is ontstaan in de middeleeuwen op de dekzandrug ten westen van het dorp Bennekom. Het plangebied wordt gekenmerkt door het landschapstype 'vochtige kamponginning'. Er ontstond een landschap met verspreid liggende boerderijen met akkers op de wat hogere gronden in een grillig patroon. De veedriften lagen voornamelijk in oost-westrichting. Omstreeks 1900 had Bennekom een bescheiden dorpskern met een terloopse overgang tussen de (lint)bebouwing van het dorp en het agrarische buitengebied. Het buurtschap De Kraats behield een kleinschalig landelijk en informeel karakter. Het gebiedje tussen de Veenderweg, Kraatsweg en Dijkgraaf werd in de loop van de 20^{ste} eeuw geleidelijk bebouwd, waardoor zich hier een klein bebouwingscluster ontwikkelde. Het perceel aan de Veenderweg 4 is thans een open weiland, doorlopend in de centrale weide. Van oudsher was dit een open deel van het buurtschap.



Topografische kaart 1872



Topografische kaart 1930 (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich geen gebouwen of objecten die beschermd zijn als rijksmonument of gemeentelijk monument. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument in de vorm van een hallehuisboerderij van eind 18^e eeuw aan de Kraatsweg 4.

Karakteristieke panden

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen beeldbepalende of karakteristieke panden.

Historisch-ruimtelijke structuren

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door agrarische structuren en elementen als akkers, weides, boerenerven, landwegen en bomenlanen. Typerend voor de omgeving van het plangebied is dat de wegenstructuur dateert uit twee fasen: de Veenderweg is een oudere, vermoedelijk vroeg-middeleeuwse weg met een kronkelig karakter, die is aangelegd op de hogere delen van de dekzandrug die ten westen van Bennekom ligt. Aan het einde van de middeleeuwen zijn de lager gelegen gebieden ontgonnen, waarbij de dekzandrug de ontginningsbasis vormde. Daarbij kwam een regelmatige inrichtingsstructuur tot stand met parallel aan elkaar gelegen stegen. De Dijkgraaf, die ten oosten van het plangebied ligt, vormt één van deze stegen. De naam van deze weg verwijst naar de naastgelegen gegraven watergang ('graaf'), die werd aangelegd in het kader van de ontginning van de natte broekgronden. Zoals uit de topografische kaart van 1872 blijkt, dat het gedeelte van de Dijkgraaf tussen de aansluiting met de Kraatsweg en Veenderweg destijds nog niet bestond. Op de plek van dit wegtracé lag langs de gegraven waterloop een pad. Het perceel aan de Veenderweg 4 is een open weiland, doorlopend in de centrale weide. Aan de westzijde van het perceel wordt het begrensd door een rij knotwilgen. De bebouwing van de naastgelegen percelen is kleinschalig en landelijk. Bebouwing is individueel vormgegeven en de woningen zijn straatgericht.

Effecten van planvoornemen op cultuurhistorische waarden (conclusie)

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een agrarisch perceel tot bouwkaavel voor nieuwbouw van een vrijstaande woning. Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is om ontwikkelingen toe te staan als ze beogen de cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Voor de bouw van de woning dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke historische kenmerken van het gebied. Concreet betekent dit dat de historisch-geografische structuur van de rij knotwilgen gehandhaafd dient te blijven. Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de historische wegenstructuur.

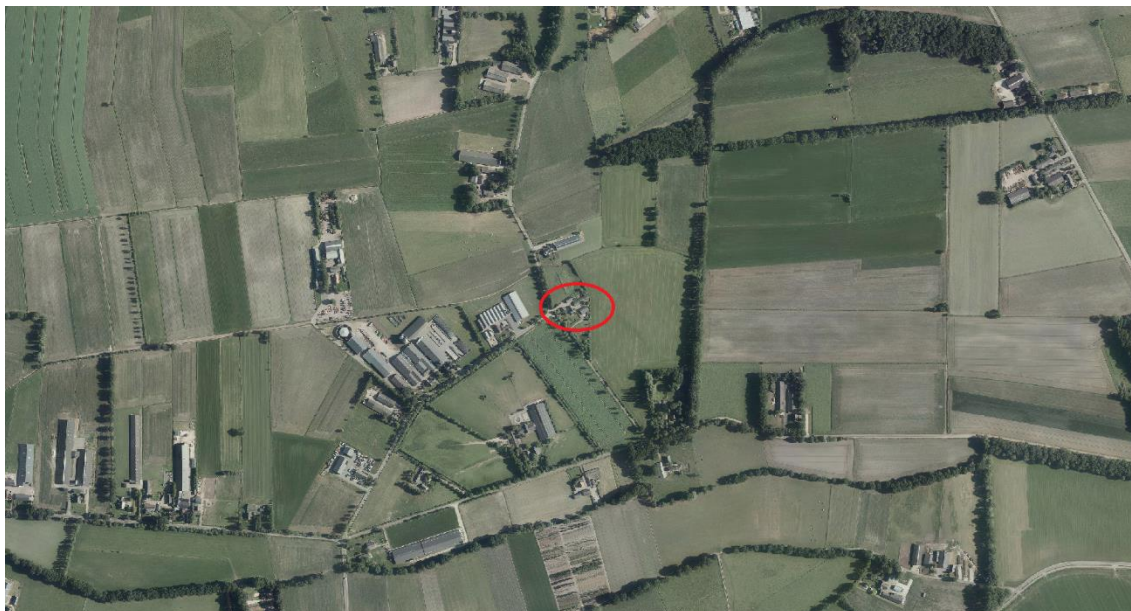
De relatieve openheid van de kavel blijft gewaarborgd. Van belang is dat de nieuwe bebouwing aansluit op de maat en schaal van de dorpse bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Het is wenselijk dat de woning straatgericht wordt gepositioneerd. Door haar positionering en omvang zal de nieuwe woning geen significant negatief effect hebben voor het ruimtelijk beeld van de omliggende omgeving.

Tot slot wordt opgemerkt dat de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Landschapswaarde' vanuit het vigerend bestemmingsplan wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt het behoud, de versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden binnen het plangebied voor de toekomst geborgd.

4.24. Velkemeensedijk 2 te Harskamp

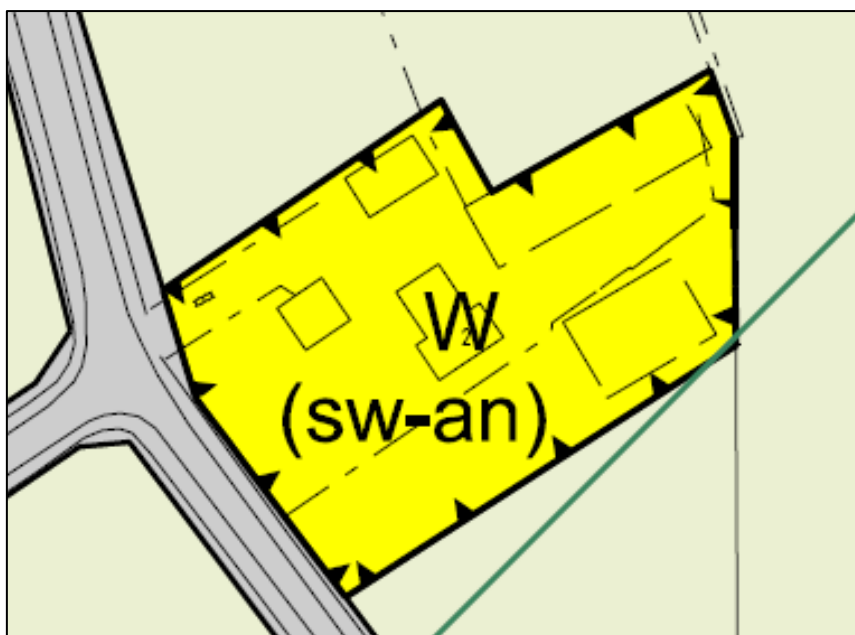
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Velkemeensedijk 2 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De planlocatie ligt nabij het kruispunt met de Pijnenburgweg, circa 2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Harskamp. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1397.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het terrein is, naast de woning, circa 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Niet voor alle bebouwing is een vergunning verleend. Er vinden al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer plaats en er zijn ook geen concrete plannen om dit in de toekomst wel weer te gaan doen. Wel wordt een deel van bebouwing gebruikt voor een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf. De overige bebouwing is in gebruik voor privédoeleinden.

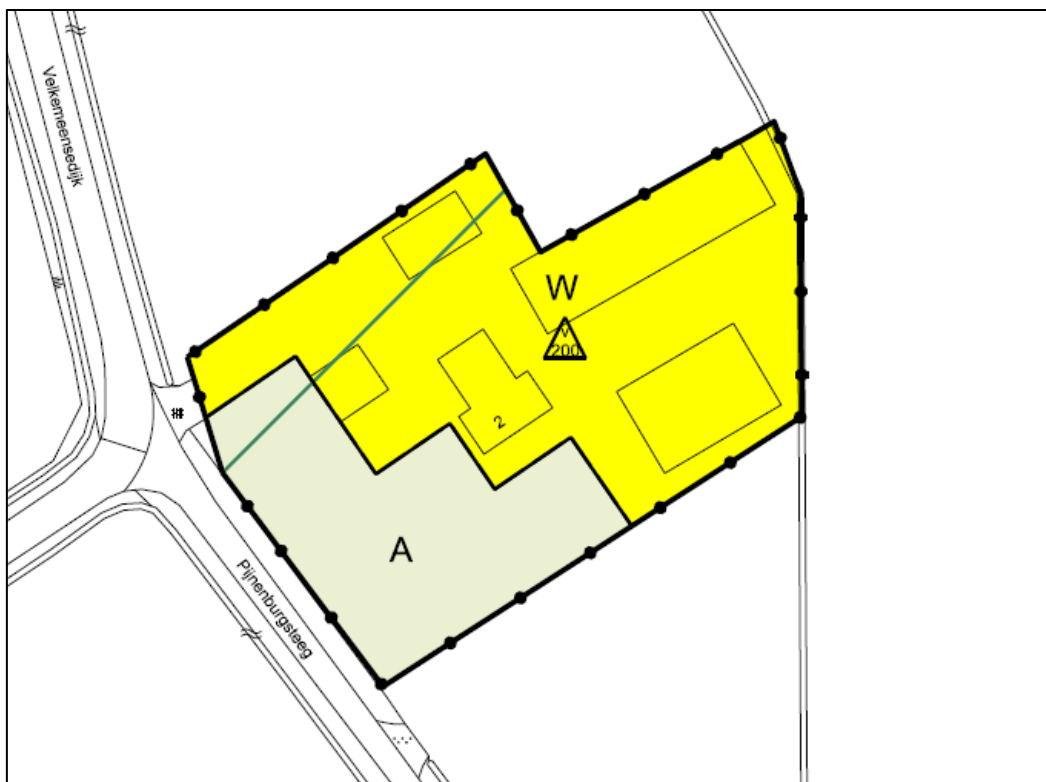


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Via deze planwijziging wordt een functiewisseling van de bestemming 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten)' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt conform het functieveranderingsbeleid. Een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de (semi-)agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming met maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft hierbij behouden.

Conclusie

De functieaanduiding 'agrarisch nevenactiviteiten' wordt verwijderd, zodat het perceel een reguliere woonbestemming krijgt waarbij maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen kan worden gerealiseerd. Hiervoor zijn compenserende sloopmeters ingezet. Volgend op deze bestemmingsplanwijziging wordt, middels een omgevingsvergunning, het kleinschalige metaalbewerkingsbedrijf als bedrijf aan huis toegestaan.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het gemeentelijke beleid voor functiewisselingen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is gebaseerd op de Regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (2008). Op 15 april 2017 is het nieuwe Regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Onderhavig wijzigingsplan voldoet volledig aan deze beleidsuitgangspunten.

In artikel 15.8.3 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om, onder bepaalde voorwaarden, de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming uit te breiden tot maximaal 200 m². Bij de toepassing van dit artikel wordt dus reeds vooruitgelopen op de toekomstige woonbestemming van dit perceel zodat een tweede planherziening in een latere fase wordt voorkomen.

Artikel 15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
- c. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Het perceel krijgt met onderhavige planherziening een reguliere woonbestemming zonder nadere aanduiding. De bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen worden uitgebreid tot maximaal 200 m²; hiervoor worden voldoende compenserende slooppeters ingezet. Een deel hiervan (125 m²) is afkomstig van het eigen perceel, het overige gedeelte (125 m²) komt van het perceel Oude Garderenseweg 10 in Kootwijkerbroek waar een zelfde soort bestemmingsplanwijziging in voorbereiding is. De sloopwerkzaamheden worden binnen enkele weken uitgevoerd zodat deze eind december 2018 inzetbaar zijn voor deze planwijziging.

Er is voorzien in een inrichtingsplan voor de nieuwe situatie, waarbij het behoud van de bestaande waardevolle bomen en groenstructuren het uitgangspunt is. Deze wijziging heeft geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen tot gevolg.

Landschap

Het plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het erf is reeds goed ingepast in het omliggende landschap, zodat weinig aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de realisatie van dit plan voldoende gewaarborgd.



Landschappelijke inpassing Velkemeensedijk 2 Harskamp

4.25. Vitterweg 1 - 3a te Lunteren

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Vitterweg 1 - 3a te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 500 meter ten zuiden van de bebouwde kom van de kern Barneveld en zo'n 2,5 kilometer ten noorden van de kern Lunteren. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummers 2684, 2683 en 2682.



luchtfoto van het perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" heeft het terrein de bestemming 'Agrarisch' zonder concrete bouwmogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Er is al geruime tijd een kwekerij gevestigd. Er zijn meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig (totaal 223 m²), maar er is in het verleden slechts voor één bijgebouw een vergunning verleend.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt de realisatie van een nieuwe schuur van 326 m² mogelijk gemaakt voor de opslag voor de kwekerij. De bestaande bebouwing wordt grotendeels gesloopt op het vergunde bouwwerk van 52 m² na, zodat er uiteindelijk in totaal 379 m² aan bebouwing aanwezig zal zijn. Hiervoor worden compenserende sloopmeters van het perceel aan de Westenengseweg 9a te Harskamp ingezet. Op deze locatie is al eerder een functiewisseling geweest waarbij alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Het perceel heeft een reguliere woonbestemming met een aangepast bouwvlak gekregen, zodat herbouw van de gesloopte opstallen onmogelijk is.

Conclusie

Voor beide bouwwerken wordt een specifiek bouwvlak aan de verbeelding toegevoegd. Het nieuw te realiseren gebouw mag vanwege milieuwetgeving niet gebruikt worden als 'gevoelige' functie in het kader van de wet Milieubeheer, zoals een kantoor, werkplaats of stekruimte. Dit bouwwerk mag alleen voor opslag ten behoeve van de kwekerij worden gebruikt en dit wordt op de verbeelding aangegeven met de specifieke aanduiding 'opslag'.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Het in stand houden van het inheemse groen rondom het perceel wordt in stand gehouden. Door ook voor nieuwe aanplant te kiezen voor inheemse soorten wordt bijgedragen aan een goede landschappelijke inpassing. Het toekomstige inrichtingsplan is weergegeven op onderstaande tekening. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd.



Milieu

Met dit plan wordt een opslagruimte ten behoeve van de kwekerij aan de Vitterweg 3a in Lunteren mogelijk gemaakt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bebouwing en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Aan de gewenste afstand van 30 meter tussen het nieuwe opslaggebouw en omliggende gevoelige bestemmingen wordt ruimschoots voldaan, zodat er geen overlast van de opslagactiviteit valt te verwachten.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegd gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet mogen 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.

bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe 2018, Ede'

'Landschappelijke inpassing Vitterweg 1-3a in Lunteren' gevoegd. De hindercirkels van de omliggende agrarische bedrijven (met name van intensieve veehouderijen) zijn op die tekening niet juist weergegeven. Vanwege deze cirkels is op de kwekerij geen geurgevoelig gebruik mogelijk omdat anders de omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Daarom mag de nieuwbouw ook enkel voor opslagdoeleinden voor de kwekerij worden gebruikt.

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 geen sprake is van een verblijfsgebouw kan deze toetsing achterwege blijven.

Belemmeringen omliggende bedrijven

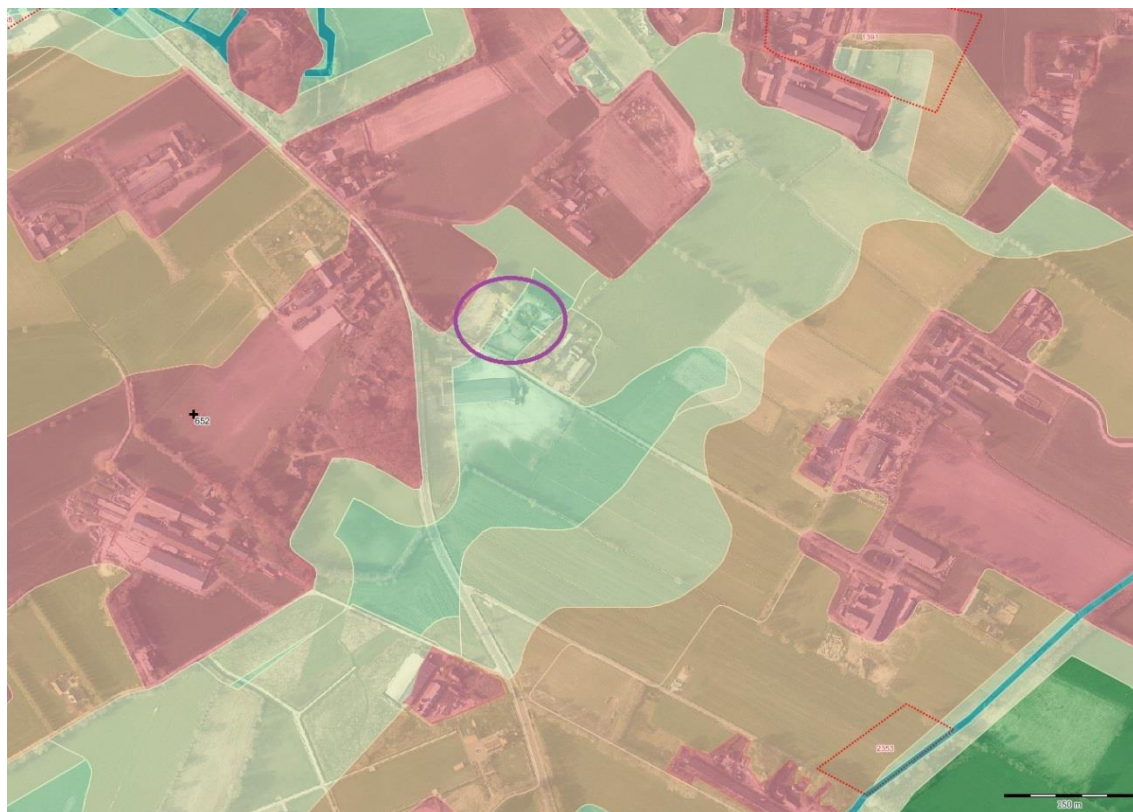
Omdat geen minimaal vereiste afstand nodig is tot een niet geurgevoelig object, zullen er voor de omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Vitterweg 3A is het vanuit milieuoptiek mogelijk de bestemming te wijzigen met toevoeging van de specifieke aanduiding van 'opslag' ten behoeve van de kwekerij op dit perceel. Hierin is enkel de opslag van goederen toegestaan, wat geborgd is door een aanduiding op de verbeelding.

Archeologie

In het onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). Het terrein heeft deels een middelhoge archeologische verwachting (geel) en deels een lage archeologische verwachting (groen). Het gebied heeft een middellange integrale cultuurhistorische betekenis.



plangebied (paars) op het kaartblad archeologie van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot 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 lage en middelhoge archeologische verwachting en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied 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

Vitterweg 1-3a Lunteren ligt circa 500 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Barneveld, niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of GNN. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, "Veluwe", bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten zuidoosten van de planlocatie. Negatieve effecten zoals een toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (bouw schuur) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Ten compensatie wordt op het perceel aan de Westenengseweg 9a te Harskamp bebouwing gesloopt. Op de planlocatie Vitterweg 1 - 3A is door het ecologisch adviesbureau 'Ruimte voor Advies' in september 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Na aanleiding van het ecologisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Er is op 20 september 2017 een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door ecologisch adviesbureau 'Ruimte voor Advies'. De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna zijn, wegens het ontbreken van beschermde diersoorten/verblijfplaatsen, geschikte habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

De werkzaamheden leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht, om te voldoen aan de zorgplicht dienen onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.

Lucht

Deze planwijziging maakt de realisatie van een opslagruimte mogelijk voor de reeds aanwezige kwekerij. Dit heeft geen evident nadelige effecten op de lokale luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluid

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe Veiligheid

In de omgeving van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Water

Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Op het terrein ligt een waterpoel die gebruikt gaat worden voor de opvang van hemelwater afstromend van het verharde oppervlak op het terrein. De toename in verhard oppervlak bedraagt circa 0,1 ha door de aanleg van een bedrijfsgebouw en omringende terreinverharding. Rondom het perceel liggen C-watergangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.26. Westerhuisweg 19a Harskamp

Aanleiding en Achtergrond

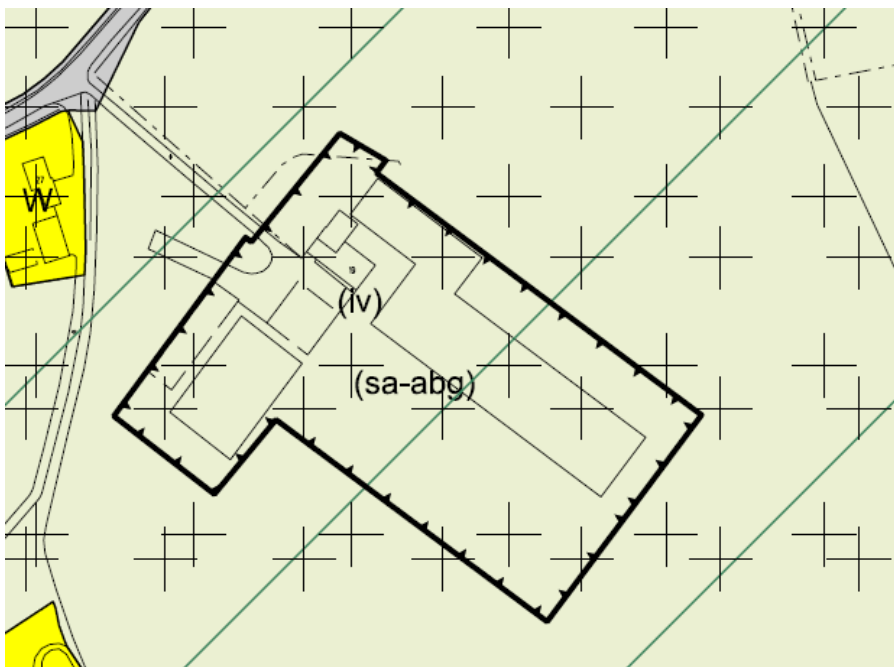
Het perceel Westerhuisweg 19a te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het adres ligt in de nabijheid van het kruispunt met de Laageinderweg en de Dwarsgraafweg, circa 1 kilometer ten noorden van het buurtschap De Valk. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummers 1494 en 1632.



luchtfoto van het perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)' met de nadere aanduidingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het adres ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

Op het perceel is een agrarische bedrijfswoning aanwezig die in het verleden zonder vergunning is uitgebreid en gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden die sindsdien onafgebroken bewoond zijn geweest. Hiertegen is door de gemeente nooit handhavend opgetreden. Er is sprake van overgangsrecht.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De betreffende bedrijfswoning wordt in de huidige vorm positief bestemd door het toevoegen van de aanduiding 'woongebouw' met een maximaal toegestane inhoud van 825 m³. In het woongebouw zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan. Hierbij is in totaal 100 m² (50 m² per wooneenheid) aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan. Omdat het een bedrijfswoning betreft kan het woongebouw uitsluitend worden bewoond door personen met een aantoonbare, directe relatie met het bedrijf. Bewoning door derden is vanwege de geldende milieuwetgeving niet mogelijk en is daarom ook uitgesloten in het bestemmingsplan.



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

De gevraagde planwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval heeft aanvrager een beroep gedaan op het overgangsrecht: de bedrijfswoning zou al vele jaren geleden zijn uitgebreid en tot twee afzonderlijke woonruimten zijn verbouwd. Beoordeeld is of deze situatie al aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994.

Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, het Kadaster en luchtfoto's van het perceel. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bedrijfswoning reeds vóór 9 mei 1995 (peildatum) is verbouwd en gesplitst en sindsdien bewoond is geweest zonder dat de gemeente hiertegen handhavend heeft opgetreden. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal het feitelijke gebruik worden bestemd door toevoeging van de aanduiding 'Woongebouw' met een maximale inhoudsmaat van 825 m³. Daarmee wordt het juridisch mogelijk gemaakt om het bestaande pand met deze inhoudsmaat te gebruiken ten behoeve van twee wooneenheden. Omdat het een bedrijfswoning betreft bij een agrarisch bedrijf mag het pand niet worden bewoond door derden. Bij het woongebouw mag in totaal 100 m² (50 m² per wooneenheid) aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik worden gebouwd.

Voor het overige blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel ongewijzigd. Daarmee kan de bestaande situatie met terugwerkende kracht worden gelegaliseerd.

Dit levert geen onaanvaardbare belemmeringen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingsplanwijziging in de weg staan.

4.27. Woutersweg 8 te Ede

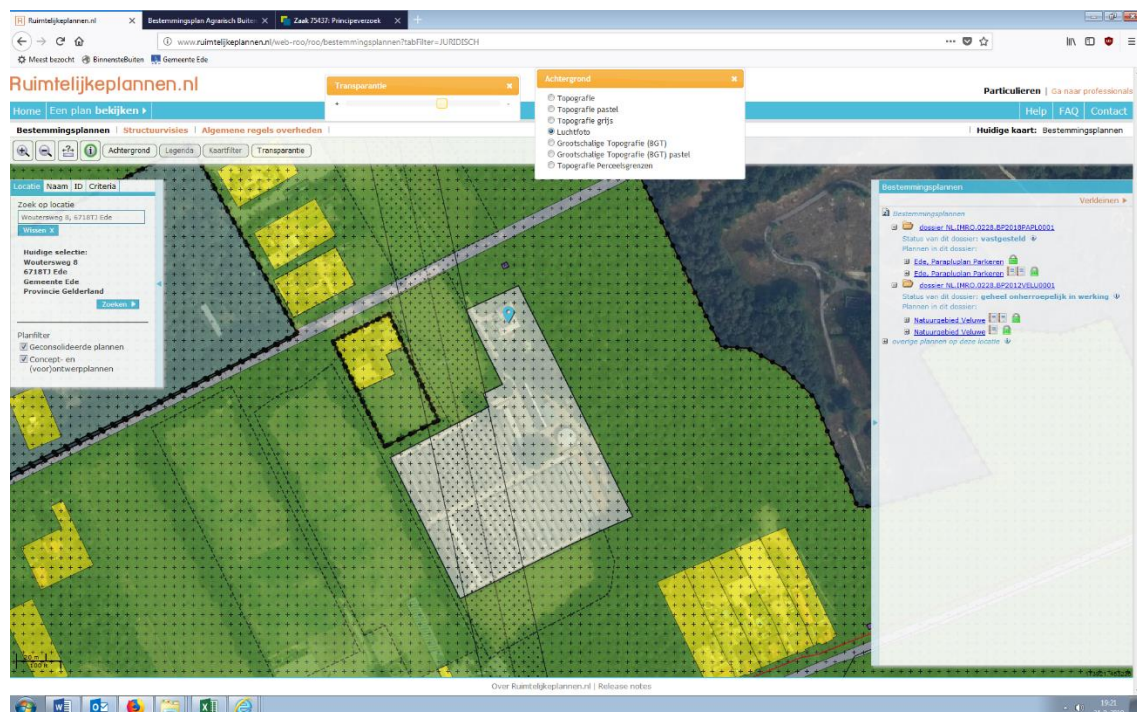
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Woutersweg 8 in Ede ligt in het Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. Het perceel ligt op circa 1,5 km ten noorden van de bebouwde kom van Ede stad. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A, nummers 1248, 1735 en 1736.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe heeft het perceel een agrarische bestemming ten behoeve van een intensieve veehouderij. Het gaat hier om een voormalige nertsenfokkerij met 7270 m² aan bedrijfsbebouwing.



Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de agrarische bestemming omgezet in een reguliere woonbestemming. De slooppeters worden hoofdzakelijk ingezet ten behoeve van

functieverandering elders. Een gedeelte wordt ingezet op de locatie Woutersweg 8 een groter bijgebouw planologisch toe te staan (200 m²).

Conclusie

De agrarische bestemming op dit perceel wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een woning toegestaan van 660 m³. Met inzet van sloopcompensatie wordt in het voorliggende bestemmingsplan een groter bijgebouw toegestaan tot maximaal 200 m². Voor dit laatste is een deel van de te slopen opstallen ingezet (250 m² sloopcompensatie). De overige gronden krijgen de bestemming 'Bos'.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

De bestemmingsplanherziening past binnen het reguliere functiewisselingsbeleid. Ter plaatse wordt een forse kwaliteitswinst behaald, nu de agrarische opstallen worden gesloopt en er een reguliere woonbestemming voor terugkomt. Met sloopcompensatie kan volgens het beleid een groter bijgebouw worden toegestaan tot maximaal 200 m². Standaard geldt in het buitengebied een bijgebouw van maximaal 75 m². Na aftrek van deze standaardregeling dient voor 125 m² sloopcompensatie ingezet te worden (verhouding 1:2). Hieraan is voldaan door inzet van 250 m² sloopcompensatie vanuit het eigen perceel. De overige sloopmeters kunnen conform het geldende beleid elders ingezet worden.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het boslandschap. Er wordt veel bebouwing gesloopt, en het bouwvlak wordt fors verkleind. Het nieuwe, langgerekte bouwvlak is

nodig om een bestaand bijgebouw en een nieuwe schaapskooi mogelijk te maken. Het nieuwe bouwvlak is al goed ingepast, door de ligging tegen de bestaande bosrand aan de oostzijde van het vlak en een logische begrenzing van het bouwvlak aan de zuidzijde door de geplande schaapskooi. Het bestemmen van alle ruimte rondom het bouwvlak als bos draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Ecologie

Voor het plan is een quickscan in het kader van ecologie opgesteld door Blom Ecologie BV, met kenmerk BE/2018/058/R d.d. 16 februari 2018. Daarin is onderzocht en onderbouwd dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar is.

De conclusie van dit rapport is dat het plan uitvoerbaar is wanneer de volgende maatregelen worden getroffen:

- 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, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera. In de nieuwe situatie dienen mogelijk ook maatregelen te worden getroffen ten aanzien van foeragerende vleermuizen en verlichten. Het uit te voeren vleermuisonderzoek zal hier meer duidelijkheid in verschaffen.

Milieu

Omliggende bestemmingen (wonen en een camping) worden niet beperkt door deze bestemmingsplanwijziging. De opheffing van een intensieve veehouderij op deze locatie is een positieve ontwikkeling op het woon en leefklimaat van de directe omgeving.

4.28. Zuiderkade 20 te Ede

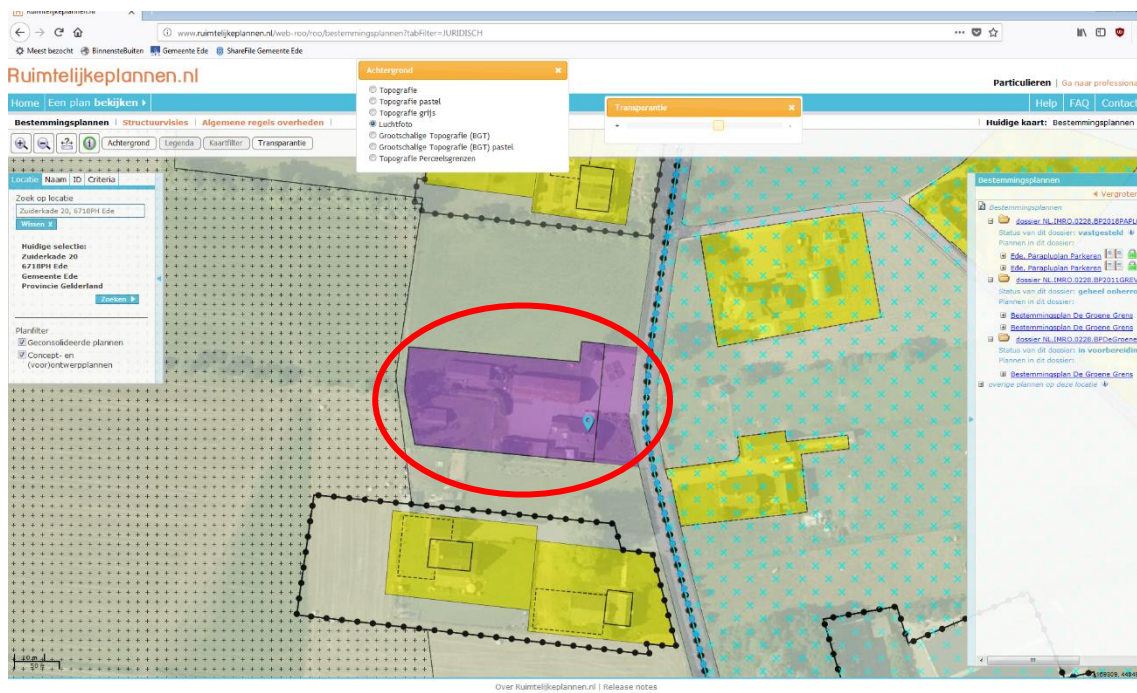
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Zuiderkade 20 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede (onderdeel van Bestemmingsplan De Groene Grens). Het perceel ligt circa 700 meter ten zuiden van de kern Ede tegen de grens van Veenendaal (gebied de Groene Grens). Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 755.



Ligging perceel

In het geldende bestemmingsplan De Groene Grens, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 november 2012, heeft het perceel Zuiderkade 20 een bedrijfsbestemming. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is, naast de bedrijfswoning en 75 m² aan privébijgebouwen, circa 365 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

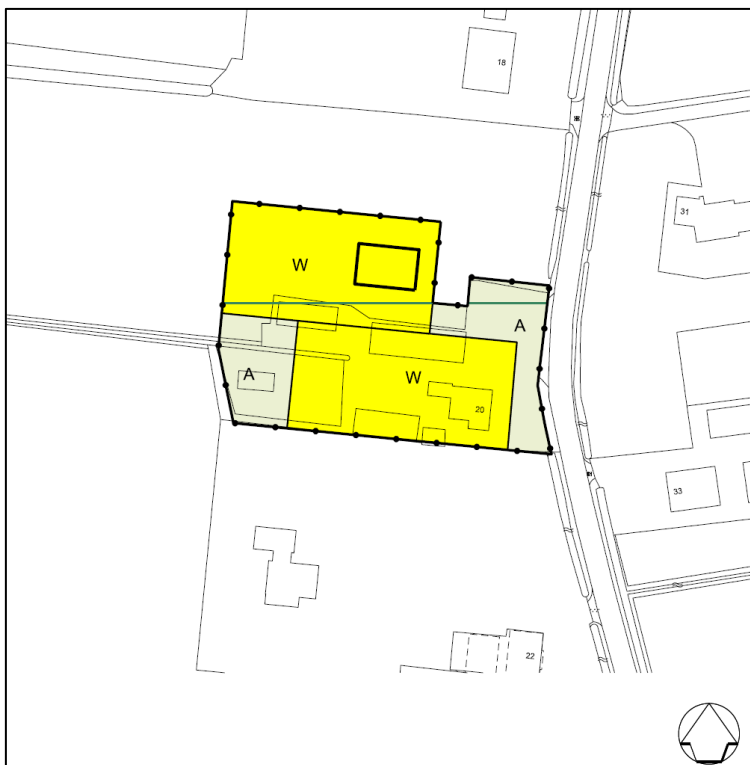


Verbeelding huidige bestemmingsplan

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfsbestemming gesaneerd en wordt een extra woning mogelijk gemaakt.

Conclusie

De bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij een extra woning wordt toegestaan.



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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een maatwerk oplossing om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Er wordt een bedrijfsbestemming en 365 m² bedrijfsgebouwen gesaneerd. Ter compensatie wordt een extra woning mogelijk gemaakt die ruimtelijk en landschappelijk goed wordt ingepast.

Voor de maatwerkoplossing wordt het principe van het functieveranderingsbeleid toegepast in combinatie met een bestaande bewoning van een bijgebouw dat onder de beschermende werking valt van het gebruiksovergangsrecht. Het perceel ligt verder in het zogenaamde extensiveringsgebied waarbij een korting toegepast kan worden op de sloopmeters (20%). Verwezen wordt naar pagina 11 van het geldende bestemmingsplan 'De Groene Grens'.

Zoals hierboven is toegelicht, wordt bij de berekening van het aantal sloopmeters (365 m²) rekening gehouden met de bestaande dubbele bewoning op het perceel in een bijgebouw. Deze bewoning valt onder het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. De gemeente Ede hanteert hiervoor het uitgangspunt dat deze woonfuncties bestemd worden in het bestemmingsplan, waarbij de bestaande inhoudsmaat het uitgangspunt. De vergroting van het bestaande 'woonrecht' op dit perceel naar 660 m³ kan op basis van het

functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 mogelijk worden gemaakt in combinatie met een sloopcompensatie. In hoofdstuk 6 van deze regionale beleidsnotitie is aangegeven dat een sloopeis geldt van 1,5 m² per m³ toevoeging.

Voor het onderhavige perceel wordt 300 m³ toegevoegd aan het bestaande 'woonrecht'. Hieronder leest u de berekening van de sloopcompensatie.

$$\begin{array}{rcl} 300 \times 1,5 & = & 450 \text{ m}^2 \\ 20\% \text{ reductie van } 450 & = & 90 \text{ m}^2 \text{ -/-} \end{array}$$

$$\text{Totaal benodigd} = 360 \text{ m}^2$$

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap en is reeds goed ingepast. De nieuwe bouwvlakken zijn compact en slank van opzet, waardoor de karakteristiek van een losliggend erf in het landschap in stand wordt gehouden. Ten noorden van de woningen blijft het doorzicht naar achteren in tact, aan de wegzijde vormt paal en draad een transparante afscherming waardoor het doorzicht in stand blijft. Aan de voorzijden van de bouwvlakken dragen hagen, een rij met drie eiken en een boomgaard bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Functieverandering Zuiderkade 20
Inrichtings- en beplantingsplan - Zuiderkade 20, Bennekom

Legenda

Houtige Beplantingen

○ Bomen bestaand, te handhaven

✕ Bomen bestaand, te verwijderen

⊙ Bomen nieuw aan te planten
3 el. Zonewijk (Quercus robur) met 18/20 met kuit
3 el. Fijldorren haagplan, groot eiken rijk afwisselend / 20 m

Olmengedrag haag 91,2 m hoogte 1,1 m, hoofdasort beuk			
Oppervlakte	91,2 m ²	91,2 m ²	7,0 m ²
Plantenland	2,0 m ²	verschillen verland	
Plantenland	4,25 m ²	in de rij 0,25 m tussen de rijen	
Soort	%	Maat	Aantal
Beuk (Quercus robur)	95 %	80-100	200
Huis (Quercus robur)	5 %	80-100	50
Beeldplan (Quercus robur)	15 %	80-100	50
Mixdoorn (Crataegus)	35 %	90-120	95

Bebouwing

■ Hoofdbouwing (nieuw)

contour 150 m²

■ Bijgebouwen (nieuw 2x)

in nieuwe woning, contour max. 75 m²

■ Hoofd- en bijgebouwen (bestaand)

○ Bestaand gebouwen (bestaand, te slopen)

Verkeer

■ Halfverharding (n.l.b.)

gemeenschappelijke rijs werving

Kruidachtige beplantingen

■ Ruw Gras, boomwold, boom

■ Graveland

■ Overig

■ Erfperceel / twee woonkavels

samen 3.000 m², totaal met

■ Plangras

■ Water, soort (bestaand)

■ Water, soort (te slopen)

■ Vleermuiskast + kunstnests voor

huis/boerenwaluw

■ nestkast voor steenuil

Opmerking:
In dit plan is de bestaande en te slopen
bouw en de te bouwen bouw
Datum: 1/11/2018
Stake: definitief
Landschappelijke not: R. M. Sijmons
Gekend: E.J. Hoogenboom
Schaal: 1:500
Formaat: A2

WELMERSBURG STEDENBOUW



Landschappelijk inpassingsplan Zuiderkade 20

Milieu

De afstand tot (hinderveroorzakende) bestemmingen 'wonen met agrarische nevenactiviteiten' is voldoende (Zuiderkade 31 en 33). Andere bestemmingen worden eerder beperkt in hun mogelijkheden door al aanwezige bestemmingen wonen.

Bodem

Voor de bestemmingsplanwijziging aan de Zuiderkade 20 te Ede is een bodemonderzoek uitgevoerd (Vink, rapportnummer P18M0030, 28 februari 2018).

Uit het historisch onderzoek kwam onder andere naar voren dat op de locatie in het verleden een benzinepompinstallatie was gesitueerd. Deze is als verdachte locatie onderzocht. Ook het overig terrein is onderzocht (Vink, P18M0030, 28 februari 2018).

Zintuiglijk zijn bij enkele boringen sporen/stukken baksteen waargenomen. Verder zijn er geen zintuiglijke waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

In de bovengrondmengmonsters rondom de woning en noodwoning zijn licht verhoogde gehalten met zink, lood en PAK gemeten. Dit kan worden verklaard door het verspreiden van as in het verleden, toen nog op hout of kolen werd gestookt. In de ondergrondmonsters en de monsters ter plaatse van de voormalige benzinepompinstallatie zijn geen van de onderzochte stoffen boven de achtergrondwaarde gemeten.

Het onderzoek geeft de bodemkwaliteit voldoende weer. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

Archeologie

Gezien de middelhoge verwachting en de omvang van de bodemverstoringen (kleiner dan 5000 m²) is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Ecologie

Er is een quick-scan ecologie uitgevoerd voor deze bestemmingsplanwijziging door Jansen Natuur te Wageningen d.d. februari 2018/correctie augustus 2018. Op basis van deze quick-scan kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling geen negatieve invloed zal hebben op Natura 2000 gebieden en het Gelderse Natuurnetwerk.

Het plangebied vormt voor een beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor enkele (in potentie voorkomende) zoogdier-, vogel- en amfibieënsoorten. Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. De zorgplicht dient in acht te worden genomen.

Het plangebied heeft potenties voor functionele elementen van vogels met jaarrond beschermde nesten. Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met voorzieningen die een functie zouden kunnen hebben voor vleermuizen en erfvogels. Er is bij de herinrichting zoveel als mogelijk aangesloten bij de terreintypen van de "Groene Grens", zoals bijvoorbeeld matig voedselrijke tot schrale graslandvegetaties, moerasstroken of sloten. Hierdoor kunnen natuurwaarden toenemen.

Water

De bestaande woning voert het huishoudelijk afvalwater via een pompunit af op het drukriool van de gemeente Ede. De tweede (nieuwe) woning dient voor afvoer van het afvalwater een eigen huisaansluiting op het riool te krijgen, die middels een controleputje van de overige huisaansluitingen is gescheiden. In het kader van de 'Verordening op de aansluiting op de gemeentelijke riolering' dient een vergunning te worden aangevraagd voor de nieuwe aansluiting. Hieraan zijn kosten verbonden. Zie ook de 'Algemene voorwaarden voor het maken en hebben van een aansluiting op het gemeentelijk riool' (<https://www.ede.nl/digitaal-loket/product/rioolaansluiting/>). Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt.

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. Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten, danwel zijn legesbetaald conform de legesverordening.

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 2012). 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.

Bos

Deze gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het bestaande Bos. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden die niet het normale onderhoud of productie van bos betreffen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd, anders dan beperkte bebouwing voor natuurbeheer. Een deel van het terrein is aangeduid voor militair oefenterrein, waarbinnen militaire oefeningen zijn toegestaan.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de geldende planologische situatie die een groenbestemming had. Binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk groenvoorzieningen en bermen toegestaan.

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.

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 bouwmogelijkheden vermeld.

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

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. 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.

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. 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. 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. Verder 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. 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 en Natuurgebied Veluwe 2018, Ede’.

7. Inspraak en vooroverleg

7.1. Vooroverleg

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

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

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage gedurende zes weken van 15 november tot 27 december 2018 voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

PM: Na inzageperiode verwerken of zienswijzen zijn ingediend en wat gemeentelijke reactie daarop is.

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 bouwaanvraag 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.