

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied, Ede, Heremeijesteeg 11

Vestiging volwaardig agrarisch bedrijf

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012, artikel 15.8.1

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost	5
2.1 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012	5
Hoofdstuk 3 Onderzoekresultaten	6
3.1 Milieuzonering	6
3.2 Luchtkwaliteit a.g.v. verkeer	6
3.3 Geluid a.g.v. verkeer	6
3.4 Externe veiligheid	7
3.5 Bodem	7
3.6 Water	7
3.7 Ecologie	7
3.8 Cultuurhistorie en Archeologie	7
3.9 Verkeer en parkeren	8
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	9
4.1 Algemeen	9
4.2 Hoofdopzet	9
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	10
5.1 Algemeen	10
5.2 Economische uitvoerbaarheid	10
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Heremeijesteeg 11 te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 3221.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 15.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de bebouwingsmogelijkheden van een agrarisch perceel te vergroten.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid in het agrarisch buitengebied wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Heremeijesteeg 11 de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied'. Op dit moment is er circa 550 m² aan bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Initiatiefnemer exploiteert naast de agrarische bedrijvigheid met name een sloopbedrijf op de locatie, waarvoor ook veel buitenopslag aanwezig is.

1.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 15.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Wens is hiermee de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' op te nemen. Het bouwvlak wordt daarmee maximaal 5.000 m² groot, waarop maximaal 2.500 m² aan bebouwing kan worden toegestaan. Daarnaast wil men een omgevingsvergunning aanvragen om een gedeelte te gaan gebruiken voor het sloopbedrijf. De buitenopslag t.b.v. het sloopbedrijf zal worden verwijderd.

Een uitsnede van de regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012:

15.8.1 Naar een agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit', te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is de wijziging uitsluitend toegestaan ten behoeve van de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf;
- c. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van glastuinbouw;
- d. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- e. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de wijziging leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- h. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

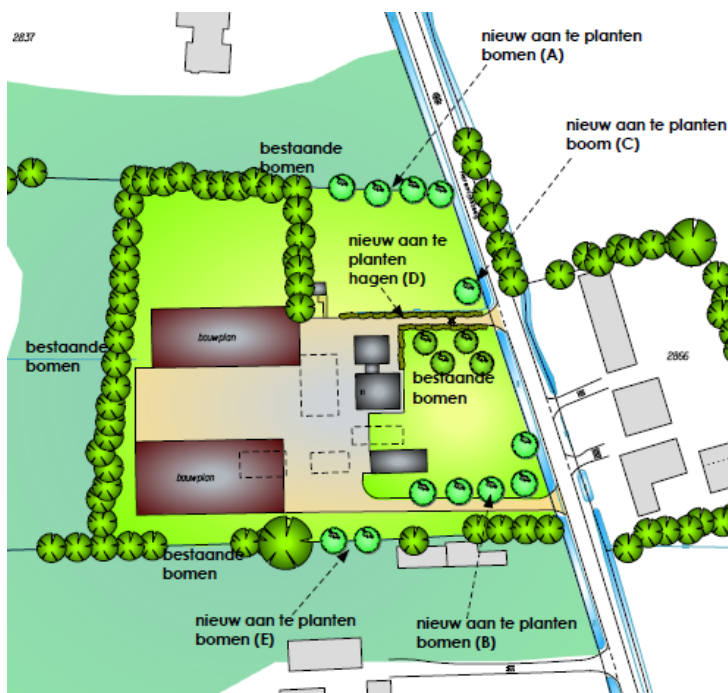
Het perceel Heremeijesteeg 11 is gelegen in de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied'. Het gaat om een grondgebonden bedrijf (rundvee).

Voor dit plan is bij de gemeente een bedrijfsplan bekend waaruit blijkt dat de vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft plannen om zich te ontwikkelen tot een veebestand van 40 stuks jongvee en 55 melk- en kalfkoeien. Daarmee groeit het bedrijf naar 74,8 NGE (Nederlandse Groot Eenheid).

Voor de toetsing m.b.t. de milieuhygiënische omstandigheden, de verkeersaantrekkende werking en de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het perceel wordt als volgt ingepast.



Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast.

Geconcludeerd kan worden dat de ingediende inrichting van het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost

Op 10 januari 2005 is door Provinciale Staten van Utrecht, met instemming van Provinciale Staten van Gelderland het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost vastgesteld. In het Reconstructieplan is aangegeven dat agrarische bedrijven moeten kunnen groeien. De opgave is om te zorgen dat de grotere bedrijven die door willen groeien daar ook de ruimte voor krijgen zonder dat andere functies van het gebied daarbij in het gedrang komen.

In het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven.

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat 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.

In het *landbouwonwikkelingsgebied* ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

Het voorliggende plan is gelegen in het binnen de zone verwevingsgebied. Uitbreiding van agrarische bedrijvigheid is hier in principe mogelijk. Het initiatief past derhalve binnen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost.

2.1 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak of het vergroten van de hoeveelheid bebouwing. In beide gevallen geldt dat de hoeveelheid ruimte waarmee een agrarisch bedrijf mag uitbreiden, bepaald wordt door het soort bedrijf en de aard en ligging van het bedrijf volgens de kaders van het Reconstructieplan. Voor agrarische bedrijven die zijn gelegen in extensiveringsgebieden geldt uitsluitend een uitbreidingsmogelijkheid vanwege dierenwelzijn.

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied zijn vaste maten opgenomen voor uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Als basis is hiervoor de regeling van het voorgaande bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) en het Reconstructieplan gebruikt.

Vanwege de doelstellingen van het Reconstructieplan per gebied (extensivering, verweving en landbouwonwikkeling) is voor het verwevingsgebied een lagere 'tussenstap' aangebracht voor uitbreidingen via een afwijkingsprocedure (omgevingsvergunning). Voor noodzakelijke uitbreidingen boven dit oppervlak kan via een wijzigingsbevoegdheid worden onderzocht of medewerking kan worden verleend. In het voorliggende plan wordt gebruik gemaakt van een van deze wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten

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

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *Wettelijk kader*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

3.1.2 *Situatie plangebied*

Het perceel aan de Heremeijesteeg 11 ligt in een omgeving met voornamelijk woonbestemmingen (Heremeijesteeg 2 en 15) en bestemmingen ‘wonen’ met ‘agrarische nevenactiviteit’ (Heremeijesteeg 7, 9, 11 en 13). Er ligt aan de Heremeijesteeg 15a een volwaardig agrarisch bedrijf.

Geurhinder (individueel)

De bestemmingswijziging op het perceel Heremeijesteeg 11 moet het mogelijk maken het bedrijf uit te breiden naar een veebezetting van 60 melkkoeien en 30 stuks vrouwelijk jongvee. Voor deze diercategorieën gelden alleen vaste afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object in de omgeving. De nieuw te bouwen stallen kunnen zodanig op het perceel gepositioneerd worden dat alle geurgevoelige objecten in de omgeving, Heremeijesteeg 2, 9 en 13, op minimaal 50 meter afstand liggen.

Geluid

Het verzoek om bestemmingswijziging heeft tot doel om de veehouderijtak te kunnen vergroten. Er zouden daardoor meer aan- en afvoer bewegingen plaatsvinden. De gestelde normen zoals die op grond van het Besluit Landbouw zijn vastgesteld zouden hoogstwaarschijnlijk niet overschreden worden.

Fijnstof

Het bedrijf heeft geen vee op het perceel. Aangezien er wel een vergunning is voor het houden van o.a. 84 vleesvarkens zou er theoretische uitstoot van fijnstof naar de lucht kunnen plaatsvinden.

Gelet op de aard van het bedrijf, het geringe aantal dieren en de afstand tot gevoelige objecten is de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht zodanig laag dat het voldoende aannemelijk is dat aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

3.1.3 *Conclusie*

De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.2 Luchtkwaliteit a.g.v. verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de voorliggende wijzigingen heeft geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het plan is in dat opzicht NIBM. Verdergaand onderzoek is niet nodig.

3.3 Geluid a.g.v. verkeer

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Het gaat hier niet

om een gevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaaï is hierom niet relevant.

3.4 Externe veiligheid

De plangebieden liggen buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden of er is geen sprake van een aantoonbare toename van het groepsrisico. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij de plangebieden is niet nodig. Ook zijn er geen BEVI-inrichtingen in de nabije omgeving aanwezig.

3.5 Bodem

In dit geval gaat het om een agrarisch bedrijf. Daarmee is er sprake van een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend.

3.6 Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.7 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000 - gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Effecten op deze gebieden zijn derhalve niet te verwachten.

Soortbescherming

Door Hamabest op 14 mei 2012 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er in het plangebied geen strikt *jaarrond* beschermde diersoorten zijn waargenomen.

In de gebouwen zijn wel algemene voorkomende broedvogels waargenomen. Een aantal gebouwen is dus geschikt als broedplek voor deze vogels. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd. De gebouwen mogen daarom alleen worden gesloopt buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt van 15 maart tot en met 15 augustus.

Net buiten het plangebied zijn twee broedende oeverzwaluwen waargenomen in een zandberg. De zandberg is redelijk groot en van meerdere kanten bereikbaar. De nestgangen en de directe omgeving daarvan dienen in het broedseizoen onaangetast te blijven..

In de voortuin is een steenuilenkast aanwezig die naar alle waarschijnlijkheid gebruikt wordt door tenminste één steenuil. Het leefgebied zal niet worden aangetast door de werkzaamheden. De aanplant van meidoornhagen en bomen (bij voorkeur: hoogstam fruitbomen) zal het leefgebied van de steenuil worden verbeterd.

Conclusie

Mits de nu aanwezige zandberg buiten het broedseizoen wordt verwijderd voldoet het plan aan de wetgeving op het gebied van ecologie.

3.8 Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied is volgens de vigerende gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gesitueerd in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting is laag voor alle archeologische perioden.

Op de cultuurhistorische verwachtingskaart, die in 2010 is opgesteld voor het agrarisch buitengebied, is het plangebied gesitueerd in een gebied van dekzandvlakten met plaggendeek, waaraan een middelhoge archeologische verwachting is toegekend.

In de nabije omgeving zijn geen archeologische vindplaatsen (AMK-terreinen en/of waarnemingen) bekend. Archeologische onderzoeken zijn eveneens niet in de nabije omgeving van het plangebied uitgevoerd.

Op de vigerende archeologische beleidskaart is de verwachting voor het plangebied laag. De nieuwe cultuurhistorische verwachtingskaart uit 2010 verschaft geen nieuwe inzichten voor dit plangebied.

Hoewel de uitbreidingsmogelijkheden groot zijn, is gezien deze lage archeologische verwachting en het ontbreken van vindplaatsen in de nabije omgeving geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een dubbelbestemming voor het perceel is eveneens niet noodzakelijk.

3.9 Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een toenemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen significante gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

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

De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betreft een wijziging van de verbeelding.

4.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 t/m 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied alleen de bestemming *Agrarisch* opgenomen. De regels die daarbij horen zijn overgenomen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

De provincie en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat dit voor wijzigingsplannen niet nodig is. Instemming heeft immers al plaatsgevonden bij de vaststelling van bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Beide instanties hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.