

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied, Lunteren, Mispelweg 4

Vormverandering bouwblok agrarisch bedrijf

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 artikel 3.8.1.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Huidig gebruik.....	3
1.3 Planbeschrijving.....	4
1.4 Landschappelijke inpassing.....	4
Hoofdstuk 2 Onderzoeksresultaten.....	6
2.1 Milieuzonering.....	6
2.3 Geluid a.g.v. verkeer.....	8
2.4 Externe veiligheid	8
2.5 Bodem.....	8
2.6 Water	8
2.7 Natuurwetgeving	8
2.8 Cultuurhistorie en Archeologie.....	9
2.9 Verkeer en parkeren	10
2.10 Veiligheid	10
Hoofdstuk 3 Juridische opzet	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Hoofdopzet.....	12
4.1 Algemeen.....	13
4.2 Economische uitvoerbaarheid	13
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Mispelweg 4 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten noordwesten van de kern Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nrs. 2952.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen.

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 2011.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Mispelweg 4 te Lunteren de bestemming agrarisch met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch bedrijf groot. Daarnaast is voor dit perceel de volgende aanduiding van toepassing: reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied.

Op dit perceel is een intensieve veehouderij gevestigd met 600 stuks vleeskalveren en 19.800 stuks legkippen.

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

3.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

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

1.3 Planbeschrijving

Op het perceel is momenteel circa 3.000 m² bebouwing aanwezig. Initiatiefnemer wil een pluimveestal met interne wintergarten bouwen en een sleufsilo aanleggen. Het oppervlakte van het bouwvlak (circa 1 ha.) blijft ongewijzigd, maar krijgt een andere vorm. Er blijft sprake van een compact erf. Bovendien blijft het gehele bouwvlak binnen het landschappelijke raamwerk van bestaande bomenrijen.

1.4 Landschappelijke inpassing

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

De uitbreiding van de bebouwing gebeurt aansluitend aan het bestaande bouwvlak. Het gehele bouwvlak blijft binnen het landschappelijke raamwerk van bestaande bomenrijen. Landschappelijke inpassing is daardoor alleen aan de westkant noodzakelijk. De landschappelijke inpassing betreft een elzenrij die uitstekend past in het heide- en broekontginningslandschap.

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. 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. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.

Hoofdstuk 2 Onderzoeksresultaten

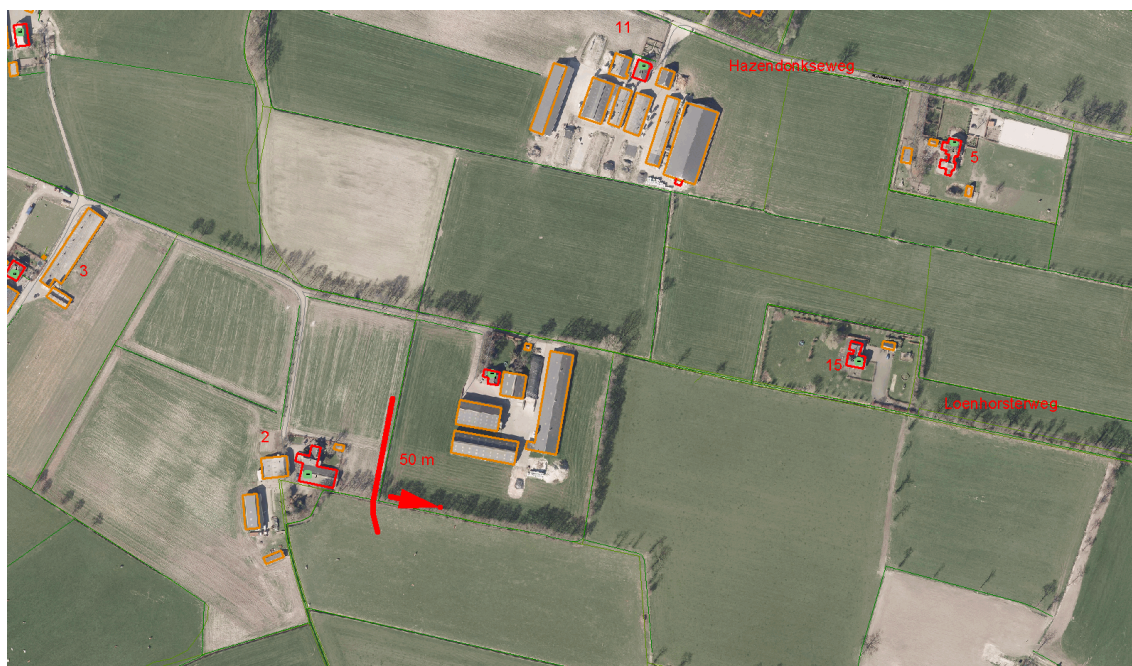
In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij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

2.1 Milieuzonering

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.

Situatie plangebied



In de directe omgeving van het perceel Mispelweg 4 liggen veehouderijen en woon bestemmingen met agrarische nevenactiviteit. De percelen Mispelweg 2 en 3, Hazendonkseweg 2A, 5 en 11 zijn voorzien van een vergund veebestand. Loenhorsterweg 15, met aanduiding ‘Agrarische nevenactiviteit’ naast een woonbestemming, heeft geen vergunning (gehad) voor het houden van vee. De woning op dit perceel wordt, als enige in de omgeving, beschouwd als een burgerwoning.

Geur

De afstand die, vanaf de veeschuren op het perceel Mispelweg 4, tot omliggende woonbebouwing moet worden aangehouden, is 50 meter. Ten opzichte van alle omliggende woonbebouwingen wordt voldaan aan de 50 meter eis.

Om te bepalen wat de geurbelasting vanuit de veehouderij aan de Mispelweg 4 is op Loenhorsterweg 15 is een berekening gemaakt met het V-stacks verspreidingsmodel.

Gemaakt op: 22-03-2013 11:44:03
Rekentijd: 0:00:08
Naam van het bedrijf: Mispelweg 4

Eigen ruwheid: 0,100 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal C	168 385	456 533	4,0	4,8	0,90	0,40	21 360
2	stal B	168 354	456 544	6,8	4,6	0,50	0,40	7 120
3	stal E	168 329	456 524	7,7	5,6	0,50	0,40	14 240
4	stal F	168 327	456 472	8,0	5,8	0,50	0,40	10 680
5	stal X	168 342	456 471	8,0	5,8	0,50	0,40	18 700

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	Loenhorsterweg 15	168 602	456 559	14,0	19,2
7	Hazendonkseweg 5	168 671	456 708	14,0	11,9

Uit het resultaat van de berekening blijkt dat de geurbelasting 19,2 OU/m³ bedraagt op de Loenhorsterweg 15. Er is dus sprake van een overschrijding van de maximaal toelaatbare geurbelasting van 14,0 OU/M³. Gezocht zal moeten worden naar een technische oplossing voor de geconstateerde overschrijding van de geurnorm.

Fijnstof

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 µg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen).

Gelet op de aard van het bedrijf is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van met name fijnstof. Met het model ISL3a is daarom berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse van de woningen aan de Mispelweg 2 en de Loenhorsterweg 15 is. Uit deze berekening blijkt dat de concentratie op de meest belaste gevoelige locatie (Mispelweg 2) 32,28 µg/m³ is. Het berekende aantal dagen van waarop de concentratie meer dan 50 µg/m³ is (gecorrigeerd voor zeezout) bedraagt 48,2. Hierbij is rekening gehouden met de zeezoutcorrectie van 2 dagen.

Uit de berekening blijkt dat er **niet** aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

De berekening is nogmaals uitgevoerd voor een situatie waarbij de te realiseren kippenschuur wordt uitgevoerd met **centrale afzuiging aan de oostzijde van het gebouw**.

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m ³]	[dagen]
Loenhorsterweg 15	168 602	456 559	29.05	25.0
Mispelweg 2	168 214	456 489	29.78	34.8

Uit de berekening blijkt dat er dan **wel** aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Geluid

Aan de hand van het verzoek om uitbreiding is bekeken of aan de te stellen geluidsnormen kan worden voldaan. Het is (gelet op de te verwachten geluidsuitstoot en de afstand tot geluidsgevoelige objecten in de omgeving) voldoende aannemelijk, dat aan deze normen kan worden voldaan.

Conclusie

Vanwege een geconstateerde geuroverbelasting op de woning aan de Loenhorsterweg 15, kan de uitbreiding niet zondermeer gerealiseerd worden. Het installeren van een geurreducerende techniek zal hierin een oplossing kunnen bieden. De uitbreiding kan wel gerealiseerd worden als aangetoond kan worden dat op het perceel Loenhorsterweg 15 een agrarisch bedrijf was gevestigd dat gesloopt is om de huidige woning mogelijk te maken. De Loenhorsterweg 15 wordt dan buiten beschouwing gelaten omdat het geen geurgevoelig object is.

2.3 Geluid a.g.v. verkeer

Er worden, gezien vanuit het kader van de Wet geluidhinder, geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

2.4 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland ligt de rijksweg A30 in de omgeving van het plangebied. Deze weg heeft een invloedsgebied van circa 300 meter (maatgevende scenario warme BLEVE). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de rijksweg A30.

Over de rond het plangebied gelegen lokale wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

2.5 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. Er hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

2.6 Water

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering.

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen.

Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

2.7 Natuurwetgeving

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het hoofddoel van de *provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS)* is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.

Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Door de extra stikstof uitstoot door de uitbreiding zal er wel een nieuwe Nb-wet vergunning moeten worden aangevraagd, dit is reeds gedaan.

Conclusie

Mits de nieuwe Nbwet vergunning wordt afgegeven vormt de natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Soortbescherming

Algemeen

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

Situatie plangebied

In het plangebied wordt niet gesloopt of groen verwijderd. De uitbreiding zal plaatsvinden op bestaand grasland. Dit kan een onderdeel vormen van het leefgebied van een beschermde diersoort. Het plangebied zal echter geen essentieel onderdeel uitmaken van een mogelijk leefgebied van een beschermde diersoort.

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

2.8 Cultuurhistorie en Archeologie

Wettelijk kader

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2012). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

¹Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan.

Conclusie

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 3 Juridische opzet

3.1 Algemeen

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

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

3.2 Hoofdopzet

3.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding is slechts 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.

3.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3) 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.

3.2.3 Bestemmingen

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

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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 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.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De provincie heeft 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.