

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2021W2296

Planbeschrijving

Het perceel Apeldoornseweg 69 in Otterlo heeft momenteel nog een kleinschalige agrarische bedrijfsbestemming. Eén bedrijfsruimte is recent door brand volledig verwoest. Initiatiefnemer wil hier een niet-agrarisch bedrijf (meubelmakerij) vestigen en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vervangen door één nieuw bedrijfsgebouw. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden, aangezien enkel voor agrarische doeleinden gebouwd mag worden.

Er is daarom een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, en
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Eerder is al een melding (kenmerk 2022M0072) op grond van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer geaccepteerd. Daarbij is geconstateerd dat de gewenste bedrijfsvoering voldoet aan de geldende milieuregeling en dat hiervoor geen extra regels in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om voor een niet-agrarisch bedrijf een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de bestemming van het perceel veranderd wordt. Dit verzoek is al eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft initiatiefnemer op 29 november 2021 een brief (kenmerk 2021PV057) ontvangen waarin de randvoorwaarden voor deze planwijziging zijn geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden meerdere verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op het bouwen van een nieuwe loods voor een niet-agrarisch bedrijf en het wijzigen van de vorm van het bouwvlak.

Met onderstaande ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn. Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Hierbij zal de bestemming van het perceel worden veranderd in een reguliere bedrijfsbestemming en zal de vorm van het bouwvlak worden gewijzigd, waarbij de omvang van het vlak ongewijzigd blijft. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze vorm van het bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2022) worden aangepast. Dit levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De beoogde planwijziging voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het daarbij behorende beleid.

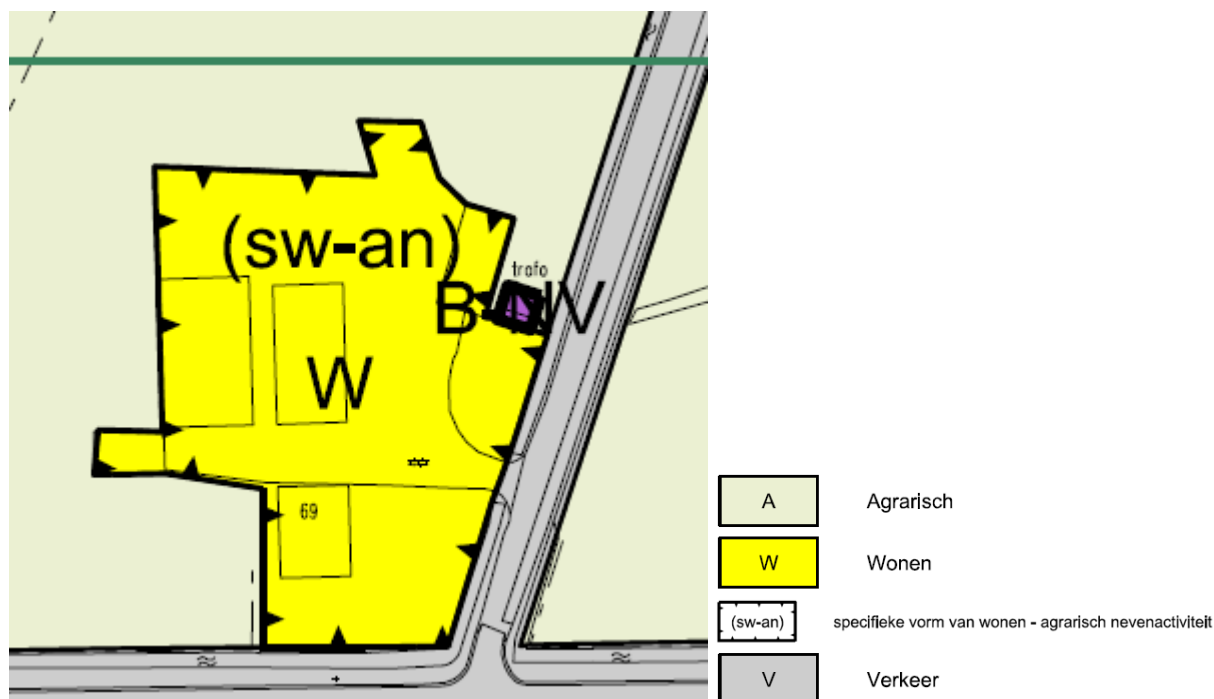
Huidige situatie

Het perceel Apeldoornseweg 69 te Otterlo is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Beekdalseweg en de Eschoterweg, circa 1200 meter ten westen van de bebouwde kom van Otterlo. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 3139 en 3144.



luchtfoto van het betreffende perceel

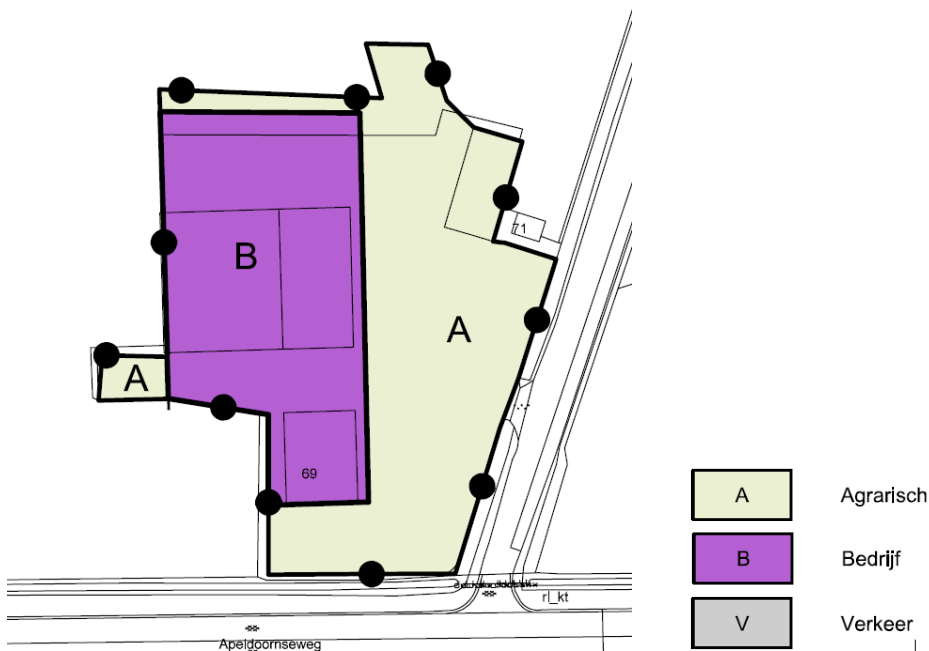
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze planwijziging betreft een aanpassing van de vorm van het bestaande bouwvlak om de bouw van een nieuwe bedrijfsloods mogelijk te maken. De totale omvang van het vlak blijft daarbij gelijk. Tegelijkertijd wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Wonen, specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' naar "Bedrijf". Hierdoor veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Na aanpassing van het bestemmingsplan kan er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Daarbij is er één bedrijfswoning toegestaan met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

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

Beleid

Het beleid rond de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatieregeling.

Een meubelmakerij van deze omvang wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Als zulke bedrijven aantoonbaar niet op een bedrijventerrein terecht kunnen kan - onder voorwaarden - door de inzet van onder meer compenserende sloopmeters een functiewisseling op de voormalige agrarische locatie mogelijk worden gemaakt.

Voor het toevoegen van een nieuwe bedrijfsbestemming ('bedrijfsrecht') moet 100 m² aan compenserende sloopmeters worden aangeleverd. Voor de bedrijfsbebouwing moet daarnaast met een factor 2 gecompenseerd worden. Dit betekent in dit geval dat er $((300 \times 2) + 100 =)$ **700 m²** aan compenserende sloopmeters nodig zouden zijn.

Op het terrein is in totaal 670 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig (715 m² aan legale bebouwing minus 75 m² voor een privé bijgebouw bij de bedrijfswoning). Dit betekent dat er in beginsel nog 30 m² aan sloopmeters aangekocht zou moeten worden. In dit geval is er voor gekozen om de ontbrekende compensatie te investeren in verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse. Concreet gaat het dan om landschappelijke inpassing inclusief versterking van de biodiversiteit en vermindering van verharding en buitenopslag. Het bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind en de bouw mogelijkheden zijn veel beperkter dan thans het geval is. Door het plaatsen van (extra) zonnepanelen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke duurzaamheidsstreven.

Vervolgens is onderzocht of de vestiging van dit specifieke bedrijf op deze specifieke locatie past binnen een goede ruimtelijke ordening en welke aanvullende voorwaarden daarvoor gelden. Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. De volledige beoordeling van het verzoek is hieronder te lezen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het betreffende perceel ligt in het broek- en heideontginningenlandschap



landschappelijke inpassing Apeldoornseweg 69 te Otterlo

Voor de bouw van de nieuwe loods is een omgevingsvergunning vereist. Aan deze vergunning worden de noodzakelijke voorschriften verbonden voor de uitvoering van het inrichtingsplan en de duurzame instandhouding ervan.

Bedrijven en milieuzonering

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewisseling waarbij de huidige kleine agrarische bestemming wordt gewijzigd in een reguliere bedrijfsbestemming ten behoeve van een kleinschalige meubelmakerij. In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten'.

Het gaat om een functiewisseling waarbij een groot deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden en er wordt één nieuwe bedrijfsloods gebouwd. In de omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele (agrarische) bedrijfsbestemmingen. 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'.

Geur veehouderijen

Als een nieuwe gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst de gemeente of op die locatie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Tegelijkertijd geldt als uitgangspunt dat door een planwijziging de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de toetsing worden de normen en afstanden gehanteerd zoals die onder meer 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. Omdat 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 in de buurt van veehouderijen is de geurbelasting meestal doorslaggevend. Dit wordt met name bepaald door de voorgrondbelasting (van een nabijgelegen bedrijf), de achtergrondbelasting (van alle bedrijven in de omgeving samen) en wettelijke afstandseisen.

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk het nieuwe bedrijfsgebouw, dat in de praktijk zal worden gebruikt als werkplaats, kantine en opslagruimte voor de meubelmakerij. In de omgeving zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen, met name aan de Apeldoornseweg 199 en de Barneveldseweg 7B en 9 in Otterlo.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (rundveehouderij annex kwekerij) aan de Barneveldseweg 9 Otterlo ligt op ruim voldoende afstand (ca. 180 meter) tot de planlocatie.

Bij het agrarische bedrijf aan de Barneveldseweg 7B is geen intensieve veehouderij toegestaan, waardoor een afstand van 50 meter tot de planlocatie voldoende is. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Overigens worden de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf reeds nu al beperkt door de omliggende woonbestemmingen (Apeldoornseweg 73 en 75 Otterlo).

De omliggende agrarische bedrijven worden door deze bestemmingsplanwijziging niet verder belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij (bedrijfs-)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.

Door de functiewisseling van 'agrarisch' naar 'bedrijf' blijft het beschermingsniveau ongewijzigd. Wel zal er sprake zijn van een matig woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting geur 14 - 20 ouE/m³) vanwege de aanwezigheid van agrarische (intensieve) veehouderijen. Dit is een vrij gebruikelijke en acceptabele waarde in het agrarisch buitengebied bij een dergelijke functiewisseling.

Belemmeringen omliggende bedrijven

ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2021W2296, Apeldoornseweg 69 te Otterlo

Voor de verder gelegen omliggende niet-agrarische bedrijven zullen geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Apeldoornseweg 69 in Otterlo is het mogelijk om de huidige agrarische bedrijfsbestemming te veranderen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een meubelmakerij.

Bodem

Door de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming inclusief bedrijfswoning en tuin is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (conform NEN5740 en 5707) uitgevoerd. Er wordt immers bedrijfsbebouwing gesloopt die is voorzien van asbestdaken. Daarbij is ook gekeken naar de 'lek'. Door slijtage van de daken kunnen er vezels in de bodem direct onder de lek terecht zijn gekomen. Dit zijn juist de vezels die qua blootstelling het meest gevaarlijk zijn.

Uit het bodemonderzoek (BOOT, verkennend bodemonderzoek inclusief asbest, Apeldoornseweg 69 te Otterlo, kenmerk: P21-0910-011 d.d. 10 december 2021) blijkt dat de bovengrond hooguit licht verontreinigd is. De ondergrond is hooguit licht verontreinigd. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie. Er is maximaal 12 gram aan gewogen asbest aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd.

Conclusie

Met het bodemonderzoek is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bodem aan de Apeldoornseweg 69 in Otterlo geschikt is voor het gebruik ten behoeve van een meubelmakerij met bedrijfswoning en tuin.

Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan een mogelijke verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er 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.

Geluidhinder

Met deze bestemmingsplanwijziging worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Na deze bestemmingsplanwijziging is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De nieuwe bestemming van het perceel zal - in vergelijking met de huidige bestemming - niet leiden tot een noemenswaardige toename in verkeersintensiteit waarvoor de openbare weg onvoldoende ruimte zou bieden.

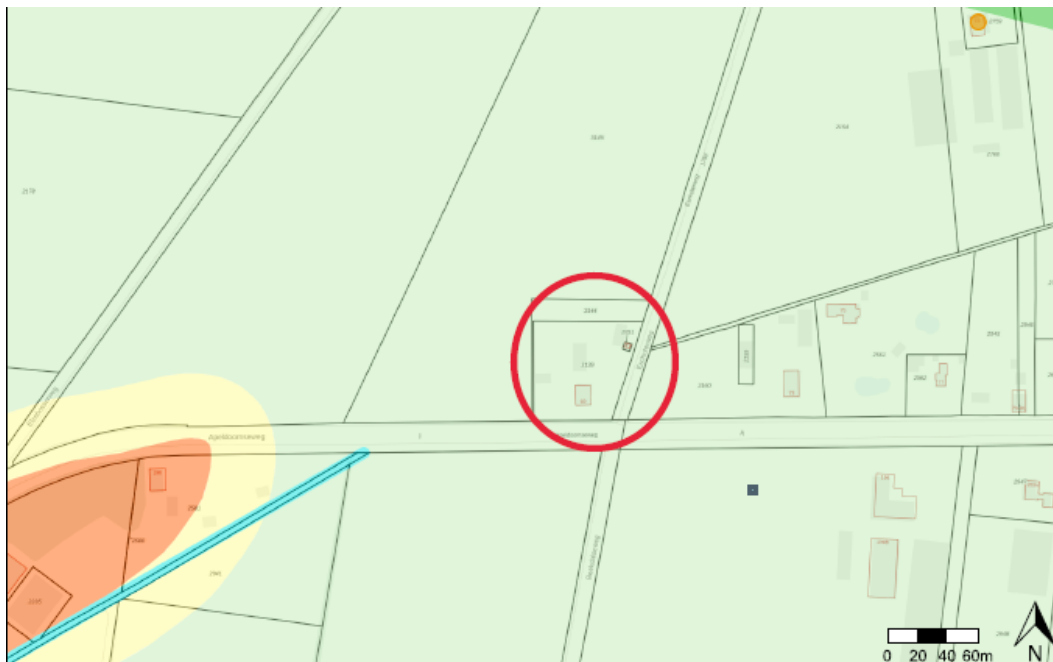
Conclusie

Vanuit Verkeer bestaan er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanherziening.

Archeologie

In het bijgevoegde figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Volgens deze kaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffjes, 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.
ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2021W2296, Apeldoornseweg 69 te Otterlo



uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met plangebied in de rode cirkel

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

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. De realisatie van de nieuwe bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij 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).

Cultuurhistorie

Het betreffende plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Het erf aan de Apeldoornseweg 69 Otterlo verschijnt voor het eerst op de topografische kaart in 1896 en zal dus kort voor die tijd ingericht zijn. De oorspronkelijke boerderij is al decennia geleden vervangen door een meer reguliere bedrijfswoning. Daarnaast zijn er enkele opstallen aanwezig waarvan de karakteristiek en de bouwdatum niet exact bekend is. Er is geen bebouwing aanwezig die geregistreerd staat als monument of karakteristiek pand.

Uit eerdergenoemde Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (zie onder kopje 'Archeologie') blijkt dat het perceel in een gebied ligt met een lage integrale cultuurhistorische waarde. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere waardevolle opstallen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot een wijziging van de bebouwing in het plangebied. Gezien de lage cultuurhistorische betekenis van het plangebied en de afwezigheid van een aanduiding als karakteristiek pand zijn er geen formele belemmeringen voor de gevraagde ontwikkeling.

Ecologie

In het inrichtingsplan zijn specifieke maatregelen opgenomen ten gunste van de biodiversiteit ter plaatse (zie onder kopje 'Landschap'). De gewenste nieuwe ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om nadelige effecten te voorkomen. De aanwezigheid van deze beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (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 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) mogen alleen gefaseerd verwijderd worden. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
 - er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
-
- de planlocatie tijdens de werkzaamheden niet verlichten en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
 - de werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (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 potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt

worden.

Programma biodiversiteit

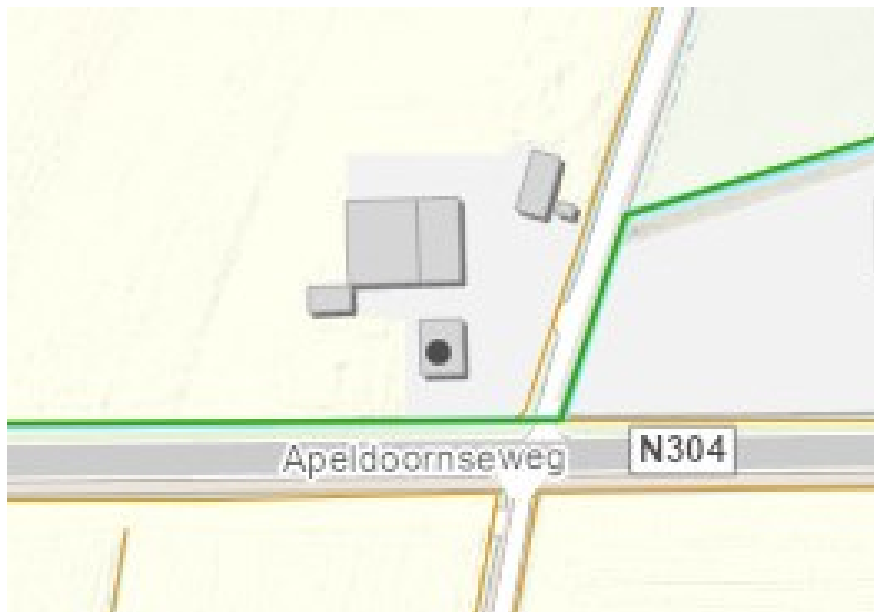
Vanuit het Programma biodiversiteit wordt er verwacht dat alle ruimtelijke ontwikkelingen de aanwezige natuurwaarden behouden en waar mogelijk versterken. Er is voor dit plan een landschappelijk inpassing gemaakt waarbij er meerdere elementen worden toegevoegd die de natuurwaarde op het terrein verhogen zoals een bloemrijke rand en veld, takkenril en aanplant van diverse knotbomen.

Conclusie

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

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 grondwaterfluctuatiezone. Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



figuur: C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Als bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt, moeten hierover afspraken worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Regenwater mag niet worden afgevoerd via de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is geen toename in verharding in het

kader van dit plan. Er hoeft daarom geen extra waterberging te worden aangelegd (dit hoeft pas bij een toename van meer dan 0,4 ha aan verhard oppervlak).

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.