

TOELICHTING

Bestemmingsplan Barneveldsestraat 5

Opdrachtgever:

Beekhoeve Vastgoed BV
De heer A. Schimmel
Brinkkanterweg 20
3925 BA SCHERPENZEEL

Uitvoerende:

DL Advies
P.B.W. Lohschelder
Postbus 282
3970 AG Driebergen-Rijsenburg
dladvies@live.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	2
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	Algemene ruimtelijke beleidskaders.....	5
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Regionaal beleid.....	6
2.4	Gemeentelijk beleid.....	7
3.	Het plan.....	8
3.1	Huidige situatie.....	8
3.2	Gewenste situatie.....	9
3.3	Ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke gevolgen.....	11
4.	Omgevingsaspecten.....	15
4.1	Milieueffectrapportage.....	15
4.2	Parkeren.....	15
4.3	Verkeer en geluid.....	16
4.4	Bodem.....	17
4.5	Luchtkwaliteit.....	18
4.6	Externe veiligheid.....	20
4.7	Milieuzoneringen en woon- en leefklimaat.....	22
4.8	Kabels en leidingen.....	24
4.9	Water.....	24
4.10	Flora- en fauna, ecologie en natuurwaarden.....	25
4.11	Archeologie.....	27
5.	Wijze van bestemmen.....	29
5.1	Algemeen.....	29
5.2	Methodiek.....	29
5.3	Bestemmingen en algemene (aanduidings)regels.....	30
6.	Uitvoerbaarheid.....	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Barneveldsestraat 5 in Scherpenzeel was oorspronkelijk een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie A, nummer 898, kent een oppervlakte van circa 19.000 m², bestaande uit voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, een woning en landbouwgronden. Het perceel is in januari 2018 verkocht aan initiatiefnemer met als doel er een alternatieve functie aan te geven. Als compensatie voor sloop van de sterk verouderde bedrijfsgebouwen is er in het kader van de zogenoemde 'ruimte-voor-ruimte-regeling' de wens een andere niet-agrarische werkfunctie uit te oefenen, zijnde een loonbedrijf. De oorspronkelijke bedrijfswoning met bijgebouw wordt eveneens vervangen voor nieuwbouw. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Derhalve wordt een afzonderlijke planologische procedure tot herziening gevolgd, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing (toelichting) dient.

Daarbij komt dat de locatie planologisch een relatie heeft met een veldschuur ten westen van het perceel, gelegen ten midden van landbouwgronden die de voormalige eigenaar in gebruik had via pacht van de eigenaresse. Ook deze veldschuur wordt gesloopt. Gezien de planologische verbinding dient ook hier een nieuwe passende bestemming voor te worden opgenomen. Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet daar eveneens in.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van Scherpenzeel. Op de volgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede ligging plangebied (bron: opentopo.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De huidige planologisch-juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2013, dat in maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Als gevolg van een tussenuitspraak van de Raad van State in april 2015 heeft op onderdelen een reparatie en ambtshalve wijziging plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in september 2015. Het paraplubestemmingsplan parkeernormen is vastgesteld in maart 2018.

In dit bestemmingsplan heeft Barneveldsestraat 5 de bestemming en het bouwvlak 'agrarisch - bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde 3 en 4'. Er is een planologische relatie op de plankaart opgenomen met een veldschuur ten westen van het perceel, gelegen ten midden van landbouwgronden, bereikbaar via de Renessersteeg, nabij de Nattegatsloot. Dit perceel beschikt over dezelfde enkelbestemming en bouwvlak 'agrarisch - bedrijf', dezelfde gebiedsaanduiding 'reconstructiewet - verwevingsgebied' en dubbelbestemming archeologische verwachtingswaarde 3'.



Afbeelding: Uitsnede ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.7 voor wijziging van de bestemming van agrarisch naar bedrijf. In april 2017 heeft de gemeenteraad van Scherpenzeel het functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016 is vastgesteld. Dit regionale beleid is een actualisatie van het gemeentelijk beleid, zoals dit was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen is vastgesteld in maart 2018 en geeft regels met betrekking tot het parkeren. Bij het bouwen of aanpassen van de gebouwen zal gezorgd dienen te worden voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

In dit geval is een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk, omdat alleen daarmee juridische verankering van reductie van bebouwingsoppervlakte op beide, planologisch verbonden, percelen kan worden gewaarborgd en kan worden voorzien in een juiste bestemming voor de bedrijfsmatige activiteiten.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit de volgende indeling:

- hoofdstuk 2 geeft het algemene ruimtelijke beleidskader weer, zoals het beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied;
- hoofdstuk 3 geeft een algemene beschrijving van het plan weer. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en de eventuele verschillen tussen het geldende planologische regime en de toekomstige manier van bestemmen wordt beschreven;
- hoofdstuk 4 omschrijft de relevante specifieke wet- en regelgeving en eventuele onderzoeksverplichtingen die de voorgenomen ontwikkeling met zich mee kan brengen;
- hoofdstuk 5 bevat een juridische uitleg van de opgenomen regels van dit plan;
- hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Diverse onderzoeksrapportages zijn opgenomen in de bijlage.

2. Algemene ruimtelijke beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 heeft de minister de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Beoogd wordt om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. In de structuurvisie zijn drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de structuurvisie zijn 13 ruimtelijke thema's van nationaal belang verklaard. De doorwerking naar ruimtelijke plannen van andere overheden is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) is in december 2011 in werking getreden. In het Barro stelt het Rijk regels aan de inhoud van bestemmingsplannen. Deze normering werkt door op het niveau van lokale besluitvorming en moeten in acht worden genomen.

Het voorgenomen plan heeft betrekking op een lokaal niveau en raakt geen landelijke regelgeving op ruimtelijke ordeningsniveau. De ontwikkeling ziet toe op het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het opheffen van een agrarisch bouwvlak gecombineerd met sloop van een veldschuur op een afzonderlijk, maar planologisch verankerd, perceel. Daarvoor in de plaats wordt een bedrijfsbestemming toegekend voor het perceel Barneveldsestraat 5 en niet langer een bouwvlak op de landbouwgrond ter plaatse van de veldschuur, met behoud van de overige (dubbel)bestemmingen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In december 2018 hebben de Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie vastgesteld. Dit betreft een integrale visie, niet alleen op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu en de sociale gevolgen daarvan. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. Het beleid zal onder meer via de Omgevingsverordening uitgevoerd worden.

Een gezond, veilig en welvarend Gelderland wordt centraal gesteld. Bij uitoefening van de taken wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities (energietransitie, klimaatadaptie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat) willen zij hier richting aan geven. Als waardes gelden verbonden, duurzaam en economisch krachtig. Afwegingen hierbij worden gemaakt op basis van vier doe-principes, doen, laten, zelf en samen. Het schaalniveau van de structuurvisie leent zich niet voor een rechtstreekse vertaling naar de voorgenomen ontwikkeling op perceelsniveau. De voorgenomen ontwikkeling draagt wel bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de omgevingsvisie vastgesteld in december 2018. Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat regels voor gemeenten en de gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

Het plangebied is aangewezen als landelijk gebied, waarbij het plussenbeleid geldt voor bepaalde niet-grondgebonden veehouderijen en een verbod voor uitbreiding en hervestiging van glastuinbouw- en geitenbedrijven. De percelen liggen niet in een nationaal landschap, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied en/of natura 2000-gebied. Direct ten zuiden van het perceel aan de Barneveldsestraat bevindt zich een ecologische verbindingszone, welke de bosgebieden op enige afstand ten oosten en westen van het plangebied met elkaar verbindt. Van belang is dat deze verbindingszone in stand blijft en niet direct of indirect significant wordt aangetast. Juist de beëindiging van het agrarische bedrijf draagt ertoe bij dat de ammoniakdepositie verminderd op deze gebieden. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de instandhoudingsdoelstellingen van de zone.

In artikel 2.12 is opgenomen dat een niet-agrarisch bedrijf zich, onder voorwaarden, alleen in het landelijk gebied kan vestigen als er sprake is van toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Een loonbedrijf kan als gebiedsgebonden worden aangemerkt, omdat een dergelijk bedrijf vanuit oudsher aan het buitengebied gerelateerd kan worden, omdat deze qua aard een zekere relatie hebben met het buitengebied. Het betreffen agrarisch aanverwante bedrijven. De bouw ten behoeve van een dergelijke niet-agrarisch bedrijf is toegestaan, mits (een deel van de) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Doel van de sloopeis is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied, maar ook het voorkómen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik tot gevolg heeft. De nieuwe functie dient zorg te dragen voor een kwaliteitsverbetering in het gebied en daar qua aard, schaal en functie passen. Hierop zal in een volgend hoofdstuk nog nader op in worden gegaan, waaruit zal blijken dat het provinciaal beleid zich niet verzet tegen de gewenste ontwikkeling.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016

In april 2017 heeft de gemeenteraad van Scherpenzeel het functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016 vastgesteld. Het beleid is opgesteld vanuit samenwerking tussen gemeenten in het Gelderse gedeelte van de regio FoodValley (Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen) en de gemeente Putten. In het document zijn regionale beleidsafspraken opgenomen over hoe betrokken gemeenten omgaan met leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen.

Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. In ruil voor sloop van dergelijke bebouwing wordt compensatie geboden in de ruil van het onder voorwaarden faciliteren van nieuwe ontwikkelingen, zoals een woon- of werkfunctie. Uitgangspunten zijn een behoud of bewerkstellingen van een goede ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur. Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied tot een oppervlakte van 1000 m² worden, afhankelijk van de aard, toelaatbaar geacht.

Van belang daarbij is dat het landschap daarbij de belangrijkste drager is van de nieuwe ontwikkeling, waarbij behoud en versterking van de kwaliteit van het buitengebied voorop staat. Omdat hier sprake is van een loonwerkbetrieb wordt dit als gebiedsgebonden aangemerkt, omdat een dergelijk bedrijf als aan het buitengebied gerelateerd kan worden gezien. Het betreft een agrarisch aanverwant bedrijf, waardoor deze als ruimtelijke aanvaardbaar kan worden geacht volgens het regionaal beleid. Voor gebiedsgebonden bedrijven (tot 1000 m²) betekent dat de benodigde inzet van sloopmeters voor nieuwbouw als volgt is: 100 m² voor het bedrijfsrecht inleveren zonder compensatie, vermeerderd met 2 m² per m² vloeroppervlakte van de te realiseren bebouwing.

De oppervlakte van de veldschuur in het land is door de gemeente bepaald op 134 m². Aangezien de eigenaar van veldschuur zelf de sloopmeters elders wenst in te zetten, wordt dit in mindering gebracht op de inzetbare sloopmeters op de Barneveldsestraat 5. Om de gewenste loods van maximaal 949 m² te kunnen realiseren, een bedrijfswoning van maximaal 700 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m², worden 1.998 m² sloopmeters ingezet.

Aan de voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen en een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. Sterk vervallen bedrijfsgebouwen worden gesloopt, de nieuwbouw wordt landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast en leveren geen milieutechnische belemmeringen op. De nieuwe situatie levert een meerwaarde op voor de omgeving ter plaatse en voldoet aan het regionale functieveranderingsbeleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Scherpenzeel

In oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Scherpenzeel de structuurvisie vastgesteld. In dit document geeft de gemeente aan welke ruimtelijke koers zij voor ogen heeft en op welke wijze zij deze tot uitvoering wil brengen in een periode van 10 jaar. Het plangebied is gelegen in het noordelijke buitengebied van Scherpenzeel. Het beleid beperkt zich tot hoofdlijnen en geeft over functieverandering aan dat zal worden geanticipeerd op het groot aantal agrarische bedrijven dat in de komende jaren gaat stoppen. Omschakeling is mogelijk op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze, passend bij het landschap. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

3. Het plan

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de toekomstige situatie en de ruimtelijke gevolgen van de nieuwe ontwikkeling.

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van Scherpenzeel. Op de locatie Barneveldsestraat 5 in Scherpenzeel was tot januari 2018 een intensieve veehouderij gevestigd, bestaande uit bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning, voorzieningen en landbouwgronden. Voor het bedrijf is laatstelijk een omgevingsvergunning milieu (thans: melding Activiteitenbesluit) verleend in januari 2011 voor het houden van melkvee, vleeskalveren, konijnen en pluimvee. Het terrein rond de opstallen is gedeeltelijk verhard met beton(klinkers). Het perceel wordt voorbij de voortuin aan de oostzijde begrensd door de Barneveldsestraat, voor het overige sluit het erf aan de westzijde aan op in eigendom zijnde landbouwgronden.

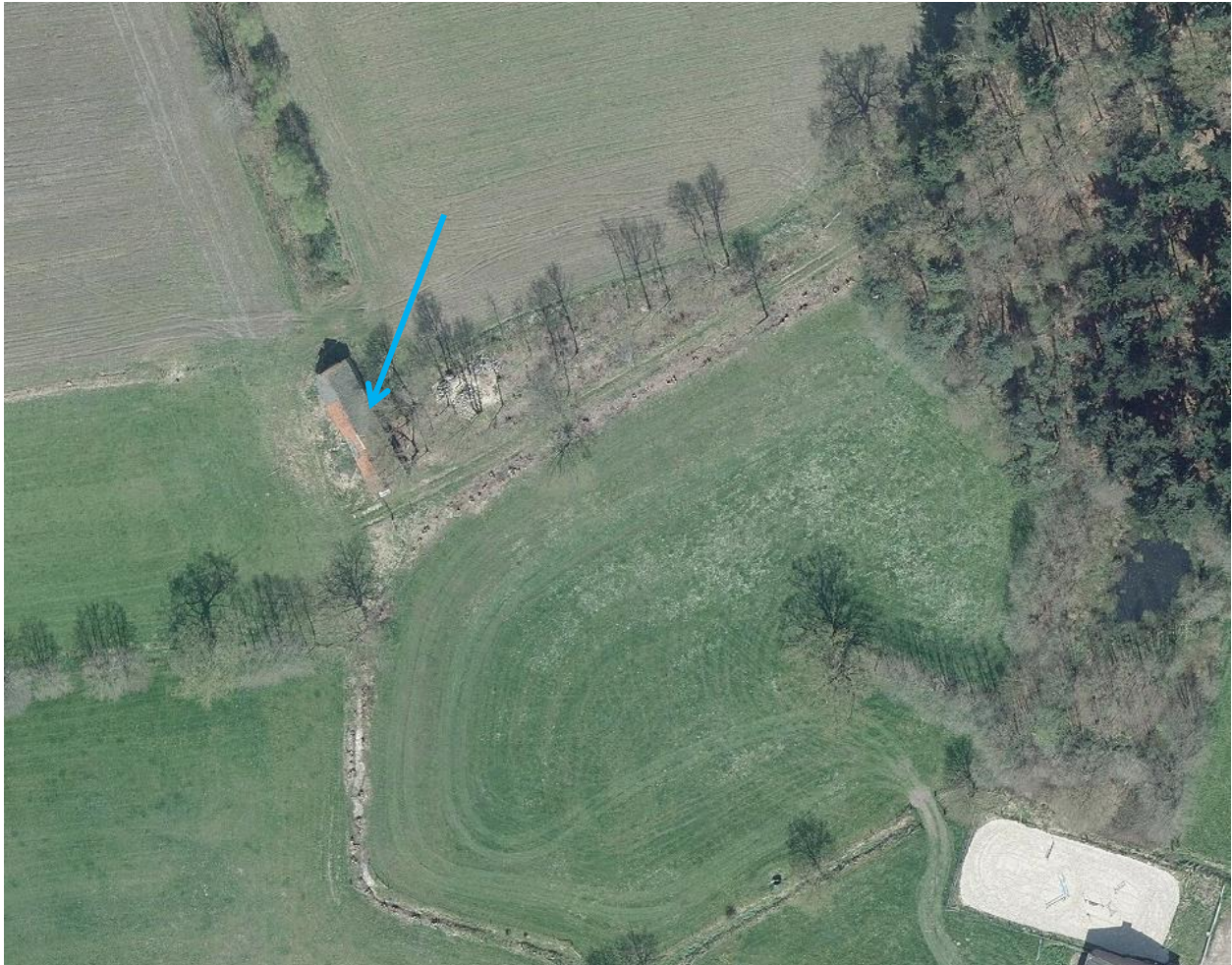
Aan de noord- en zuidzijde zijn een tweetal andere agrarische bedrijven gevestigd, alsmede een voormalig agrarisch bedrijf aan de oostzijde. Voor dit laatste bedrijf is een bestemmingsplan in procedure gebracht om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen en (aannemers)bedrijf. De bebouwing concentreert zich in clusters, op redelijk korte afstand van elkaar, in hoofdzaak direct naast de weg.

Op de locatie Barneveldsestraat is de erfbouw overwegend parallel georiënteerd op de weg. Het betreffen enkelvoudige en veelal langgerekte bouwvolumes. Rondom de gebouwen is een eenvoudige tuin- en erfinrichting aanwezig. Het geheel maakt een zeer vervallen indruk door achterstallig onderhoud.



Afbeelding: Uitsnede ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Een planologische relatie is aanwezig met een veldschuur ten westen van het perceel, gelegen ten midden van landbouwgronden, bereikbaar vanaf de Renessersteeg en nabij de Nattegatsloot. Op dit perceel is een uitsluitend een eenvoudige veldschuur aanwezig met een oppervlakte van circa 135 m². Dit gebouw heeft haar oorspronkelijke landbouwkundige functie verloren en is in verval geraakt.

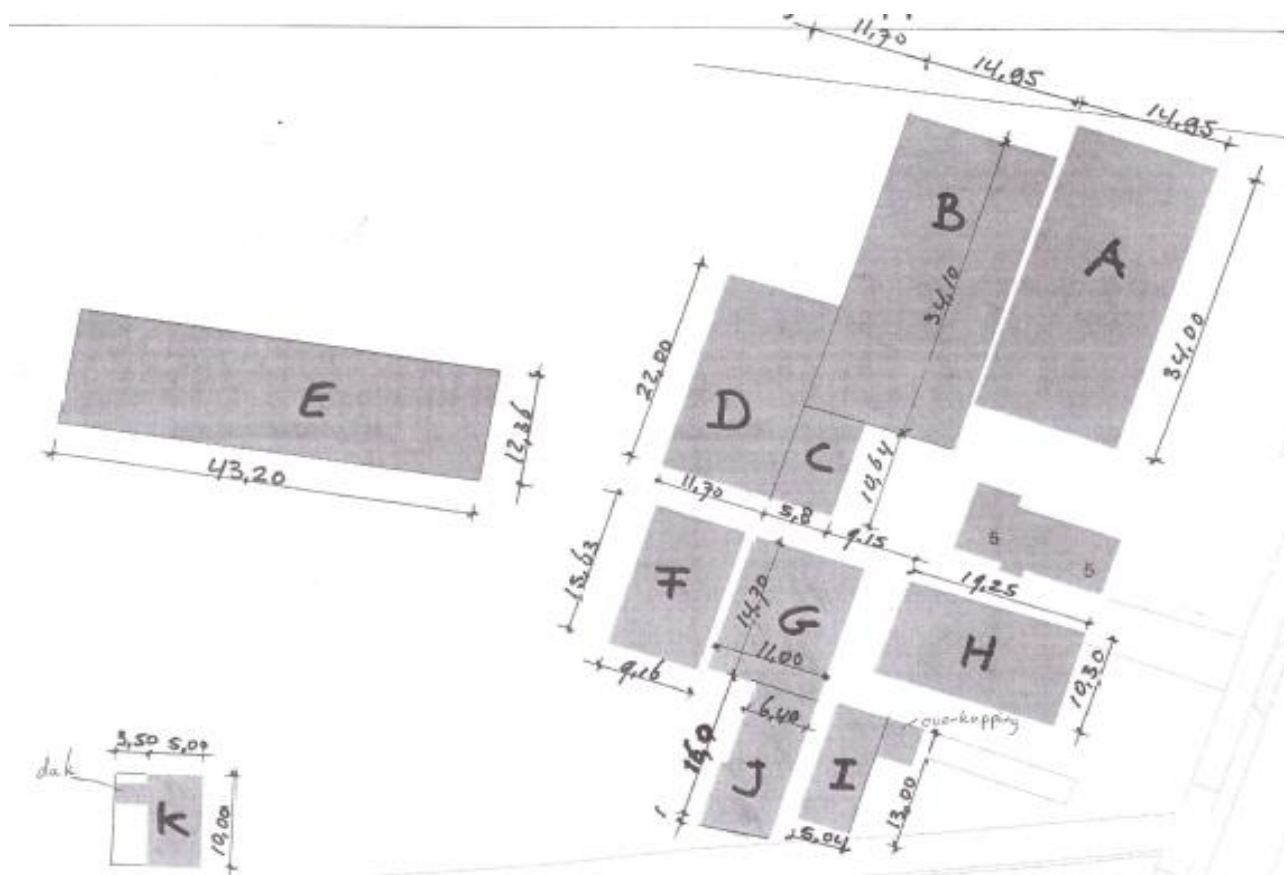


Afbeelding: Uitsnede ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Gewenste situatie

De bedrijfsmatige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en het perceel is in januari 2018 verkocht aan initiatiefnemer. Doel is functieverandering van agrarisch naar werken, waarbij ter plaatse een loonwerkbedrijf zal worden gevestigd. Hiertoe is het de wens een loods te realiseren van maximaal 949 m², een bedrijfswoning van maximaal 700 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m². Hiertoe dienen alle 12 bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw te worden gesloopt, evenals de veldschuur ten westen in het land.

Onderstaand een overzicht van de oorspronkelijke bebouwing met een oppervlakte van 2.630,4 m², exclusief de bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw. Hierbij kan worden opgemerkt dat de sloopmeters (voorlopig) zijn geregistreerd door de gemeente Scherpenzeel en in april 2018 en september 2018 reeds sanering van alle asbesthoudende toepassingen heeft plaatsgevonden, vanwege de zeer slechte bouwkundige staat van diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het risico op asbestverspreiding. Aansluitend zijn de meeste bedrijfsgebouwen inmiddels gesloopt.



Afbeelding: Overzicht bestaande en te slopen gebouwen, excl. veldschuur in het land (bron: Vicrea ,gemeente Scherpenzeel)

De gewenste situatie is onderstaand weergegeven. Zoals in hoofdstuk 2.3.1 al is aangegeven waren de bestaande gebouwen niet geschikt voor de beoogde vervolgfunctie, zodat nieuwbouw wordt gerealiseerd.



Afbeelding: Uitsnede beoogde situatie met functies (bron: Rudi Herder Bouwkundig Advies en Ontwerp)

3.3 Ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke gevolgen

Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld, waarin naast de nieuwe erfinrichting ook de landschappelijke inrichting is uitgewerkt. Daarnaast zijn er ontwerpen van de beoogde bouw beschikbaar, zodat ook inzicht wordt gegeven in het nieuwe architectonische beeld binnen het landschap.

Het perceel aan de Barneveldsestraat en de veldschuur te midden van de landbouwgronden aan de westzijde zijn gelegen in het kampenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door de kleinschalige kamerstructuur met dichte houtwassen en houtsingels en bospercelen afgewisseld met natte hooilanden en droge eenmansakkers. Deze liggen op smalle hoge dekzandruggen die doorsneden zijn door beken. De bebouwing ligt soms verscholen, de wegen zijn over het algemeen zwaar beplant. Ter plaatse van de provinciale weg Barneveldsestraat is sprake van een wat meer opener landschap waarbij de kamerstructuur en mozaïekpatroon wat minder aanwezig is en de bebouwing aan weerszijden tegen de weg aan is gesitueerd, waarbij de onderlinge afstand tussen erven soms relatief gering is.

Over de huidige situatie kan worden opgemerkt dat een omvangrijk bebouwingscluster van onderling dichtbij elkaar gelegen bedrijfsgebouwen, met verschillende nokrichtingen, geen evenwichtig stedenbouwkundig beeld uitstraalt. De bedrijfswoning als entree van het agrarische erf wordt teniet gedaan door de meer langgerekte bouwvolumes van de agrarische bedrijfsgebouwen grenzend aan de woning. Daarnaast is de bouwkundige staat van de diverse gebouwen zeer slecht, zodanig dat het afbreuk doet aan omgevingsbelangen en landschapswaarden.





Afbeelding: Overzicht bestaande en te slopen gebouwen, excl. veldschuur in het land (bron: DL Advies)

Door sloop van deze gebouwen en volledige herinrichting van het erf wordt een enorme ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Het functieveranderingsbeleid is juist voor dit soort situaties een zeer gewaardeerde oplossing die op veel maatschappelijke waardering mag rekenen. Daarnaast is gezien de ligging van een intensieve veehouderij in een verwevingsgebied eveneens te spreken van een gewenste verbetering van de milieukwaliteit door uitvoering van dit plan.

In de nieuwe bedrijfsopzet ontstaat een stedenbouwkundig en landschappelijk veel overzichtelijker eindbeeld. Daarbij worden weer waardevolle doorzichten op het achterliggende landschap teruggebracht door zijdelingse open lijnen naast de bebouwing. De drie erven van Barneveldsestraat 3, 5 en 7 worden veel meer herkenbare solitaire erven. Tevens worden oude landschappelijke elementen teruggebracht die refereren aan een karakteristiek boerenerf en het kenmerkende kampenlandschap, zoals een boomgaard met fruitbomen en een wilgen- en elzenrij aan de noordzijde van het perceel als passende kavelgrensbeplanting en een houtwal aan de zuidzijde met elks, wilg, hazelaar, krentenboom en kardinaalsmuts. De voorzijde van de bebouwing krijgt weer een fraaie tuinfunctie terug met een solitaire notenboom nabij de bedrijfswoning, begeleidt door beukenhagen. Ook de parkeerruimte voor de loods wordt op deze wijze passend in het landschap opgenomen, hagen schermen het open zicht op de bebouwing en parkeerruimte op natuurlijke wijze af, waardoor de loods op harmonische wijze in het landschap wordt opgenomen. De aanplant van inheemse soorten struweel zijn op veel plaatsen in het kampenlandschap verdwenen, zodat het aanplanten van deze soorten een extra kwaliteitsimpuls geeft voor de omgeving en bijdraagt aan een gevarieerd karakter van het landschap. Tot slot wordt een schapenweide gerealiseerd waarbij gebruik zal worden gemaakt van houten, onbehandelde, afrastering en authentieke landhekken.

De kamerstructuur wordt versterkt door aanleg van nieuwe houtwallen op de kavelgrenzen, passend bij het landschap. Open zichtlijnen worden gerealiseerd, de oorspronkelijke verkaveling blijft ongewijzigd, de voorzijde wordt ingericht als (formeel) voortuin begeleidt door hagen en een boomgaard, de bedrijfswoning als entree van het erf, en bedrijfsgebouwen worden begeleidt door inheemse groenelementen. Al deze maatregelen worden onder meer voorgesteld op basis van gemeentelijk en regionaal beleid, zoals de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) en Bouwen aan het Landschap op de tussenschaal (2013), bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit in de Gelderse Vallei. De landschappelijke inpassing is voorgelegd aan het Gelders Genootschap en heeft geleid tot een positief advies.

Bij de keuze van de nieuwbouw is bovenstaand beleid en gemeentelijk beleid als uitgangspunt genomen. Voor de loods is gekozen voor een deel open en een deel dichte uitvoering, zodat dit de gevelgeleding onderbreekt, evenals ramen in de kopgevel en diverse forse deuren. De openzijde is naar de binnenzijde van het erf gericht. Er is sprake van een enkelvoudige hoofdvorm, en één laag met een zadeldak. Ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik kan worden opgemerkt dat voor ingetogen, aardgedekte kleuren worden gekozen, zodat het geheel zo min mogelijk opvalt in het landschap. Daarom wordt er ook gekozen voor een horizontale gevelbekleding met potdekselpofiel.



Afbeelding: Overzicht impressie nieuwbouw bedrijfsgebouw (bron: Rudi Herder Bouwkundig Advies en Ontwerp)



Afbeelding: Overzicht impressie nieuwbouw bedrijfswoning met bijgebouw (bron: Rudi Herder Bouwkundig Advies en Ontwerp)

De bedrijfswoning wordt enkelvoudig van vorm, voorzien van een zadeldak en de voorzijde naar de Barneveldsestraat gekeerd. De positie van de beoogde woning is strikt, dit wordt ingegeven door de minimale afstanden op grond van geurregeling voor veehouderijen. Om eenheid op het erf te realiseren wordt eveneens gekozen voor gelijke aardgedempte kleuren als bij de loods. De uitbouw op de begane grond wordt eveneens in potdekselprofiel uitgevoerd. De gevels zijn symmetrisch van opbouw en het bijgebouw staat haaks en ondergeschikt op de bedrijfswoning gepositioneerd. Het ontwerp refereert aan een oude boerderijstijl, maar dan met toepassing van moderne architectuur zonder teveel details. Het ontwerp van de gebouwen is als principeplan reeds voorgelegd aan de welstandscommissie en is, met uitzondering van een opmerking over de raampartijen in de woning, reeds goedgekeurd.

Geconcludeerd kan worden dat er in de gewenste situatie wordt gekozen voor een natuurlijke en esthetische verantwoorde balans tussen bebouwing en groenelementen, rekening houdend met de (oorspronkelijke) waarden van het kampenlandschap. De functieverandering wordt zodanig uitgevoerd dat versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaatsvindt en verbetering van de leefomgeving. De keuze van erfbeplanting, oriëntatie en plaatsing van gebouwen op het erf, architectuur en materiaalgebruik zijn hierbij van belang en dragen in deze situatie zeer positief bij aan de beeldkwaliteit.

4. Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat waarbij van wederzijds negeren geen sprake mag zijn. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

Tevens stelt het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient bij de vaststelling van een zogenoemd postzegelplan de nodige kennis te worden vergaard omtrent relevante feiten en af te wegen belangen. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat wordt voldaan aan de onderzoeksverplichtingen van het Bro.

Nu na sloop van de veldschuur geen bebouwing meer zal worden gerealiseerd op het perceel landbouwgrond ten westen van het perceel van initiatiefnemer en dit juridisch verankerd wordt door verwijdering van het bouwvlak, is het niet noodzakelijk in dit hoofdstuk nader op dat perceel in te gaan. Het volstaat om uitsluitend op de ontwikkelingen aan de Barneveldsestraat in te gaan.

4.1 Milieueffectrapportage

In elk besluit dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de C- of D-lijst van het besluit milieueffectrapportage (MER) moet aandacht worden besteed aan milieueffecten, ongeacht of drempelwaarden worden overschreden of niet. Bepaald dient te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die nieuw is in de MER-regelgeving, wordt de term vormvrije MER gehanteerd. Deze beoordeling kan tot de conclusie leiden dat er geen belangrijke gevolgen zijn en geen MER noodzakelijk is of dat belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uitgesloten en een MER-beoordeling of MER noodzakelijk is. Nu de gewenste situatie niet is opgenomen in lijst C of D van de MER, is er geen aanleiding om tot een vormvrije-MER over te gaan. De milieueffecten worden onderzocht en beschreven in dit hoofdstuk.

4.2 Parkeren

In het kader van een nieuw bestemmingsplan dient het aspect parkeren beoordeeld te worden. Bereikbaarheid en leefbaarheid is daarbij van belang. Op basis van de CROW-317 wordt voor weinig stedelijk gebied (en) in het buitengebied voor een loonwerkbedrijf een parkeernormen van 0,8 tot 1,3 aangehouden met 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Gelet op de locatie kan in deze situatie het gemiddelde worden aangehouden, zodat 1,05 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak moet worden aangelegd. Derhalve dienen bij een bedrijfsgebouw van 949 m² 10 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor het bedrijfsgebouw zal plaats zijn voor circa 8 parkeerplaatsen, maar ook achter het gebouw is plaats voor diverse parkeerplaatsen en aan de noordzijde eveneens. Een veelvoud van gevraagde parkeerplaatsen is dus beschikbaar.

Manoeuvreren en draaien is op eigen erf mogelijk zodat de voertuigen vooruit weer de Barneveldsestraat op kunnen rijden uit het oogpunt van verkeersveiligheid. Het uitvoeren van een mobiliteitstoets wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

4.3 Verkeer en geluid

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is toetsing van het effect van een voorgenomen ontwikkeling op de verkeersstructuur en geluid in en rondom het plangebied. De Barneveldsestraat is een provinciale weg welke het beoogde verkeersaanbod van de nieuwe functie verwerken kan. De verkeersstructuur wordt niet belemmerd als gevolg van vestiging van deze functie. Voor de gewenste aanpassing van de uitweg dient bij de provincie een vergunning te worden verkregen. Dit zal voorafgaand aan daadwerkelijke uitvoering van de plannen worden aangevraagd. Er worden geen belemmeringen verwacht in de vergunningverlening, nu het aantal uitwegen niet toeneemt en de verkeersveiligheid niet verminderd wordt door terreiningrepen.

De Wet Geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï als ook industrielawaai. Toetsing daaraan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning en de Wet ruimtelijke ordening. De Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening bevat streef-/grenswaarden voor het landelijk gebied. Deze zijn geïntegreerd in het Activiteitenbesluit. Het bedrijf valt in de beoogde situatie onder de werkingssfeer van dit besluit.

Doordat het agrarische bedrijf met de diverse diersoorten en daarmee diverse transportsoorten wordt beëindigd, zullen er geen bedrijfsmatige aan- en afvoerbewegingen van en naar de locatie meer plaatsvinden als gevolg van deze activiteit. Hierdoor wordt het aandeel zwaar verkeer sterk verminderd. Als gevolg van het vestigen van een loonwerkbedrijf zullen meer tractoren het erf bezoeken, echter dit gaat om een relatief beperkt aantal verkeersbewegingen per dag. Het bronvermogen van een vrachtwagen is hoger dan van de tractoren van initiatiefnemer. Gezien de ligging van geluidgevoelige objecten (woningen van derden) in relatie tot het bedrijf, het heersende achtergrondniveau en de aard en omvang van activiteiten kan worden gesteld dat redelijkerwijs aan de normstellingen kan worden voldaan.

Als tweede richtlijn kan de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering worden gehanteerd. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dan kan worden aangenomen dat het akoestisch klimaat voldoende is en dat het bedrijf zich daar kan vestigen zonder verregaande voorschriften in het milieuspoor (maatwerk in het Activiteitenbesluit). Een loonwerkbedrijf is opgenomen onder sbi-code 016.2 (2008). Voor geluid wordt daar een afstand van maximaal 50 meter geadviseerd. Uitgaande van de positie van het parkeerterrein, de uitweg en de werkplaats zijn deze afstanden tot de woningen aan de Barneveldsestraat 3, 7 en 8/10 groter, waarbij kan worden opgemerkt dat de eigen bedrijfsgebouwen van Barneveldsestraat 3 en 7 hun woningen afschermen en de provinciale weg doorkruist de afstand tussen de beoogde functie en Barneveldsestraat 8/10.

Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn op zichzelf geen geluidgevoelige objecten waarvoor ook een 'omgekeerde werking' geldt. Daarmee vormt de Wgh geen toetsingskader voor deze situatie.

Ten aanzien van de herbouw van de bedrijfswoning geldt dit echter wel. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een 30 km-zone of woonerf. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. De afstand die bij wegen met twee rijstroken in het buiten-stedelijk gebied in acht moeten worden genomen bedraagt 250 meter.

Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies (zoals woningen) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Een ontheffing hierop is tot 58 dB mogelijk indien het vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied betreft. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, dient vooraf toetsing hierop plaats te vinden. Hiertoe is in december 2019 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Tritium Advies (rapportnr. 1910183DJ-01.v2). Uit de resultaten blijkt de voorkeursgrenswaarde op een paar punten wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Derhalve wordt verzocht om een beschikking hogere waarde conform artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder, omdat de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is, dan wel overwegende bezwaren kent. Dit is nader uitgewerkt in het geluidrapport.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de positie van de woning circa 10 meter verder van de weg zal zijn in de gewenste situatie. Zoals eerder opgemerkt komt deze positie exact, gezien de afstanden als gevolg van geurregeling van omliggende agrarische bedrijven. Een verdere afstandsvergroting kan niet bewerkstelligt worden, omdat dan strijdigheid met andere belangen ontstaat. Gezien het bovenstaande vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het aspect verkeer, parkeren en geluid.

4.4 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het voorgenomen gebruik. Dit is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging, moet in veel gevallen een bodemonderzoek worden uitgevoerd op de locatie. Door middel van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de voorgenomen functie van het plangebied bij elkaar passen en een ontwikkeling kan worden toegestaan.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling zijn op de locatie een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd door Grondvitaal BV, in maart 2019 (projectnr. 1926006) en in december 2019 (projectnr. 1926150). Opgemerkt dient te worden dat deze twee betreffende onderzoeken slechts zijn uitgevoerd binnen de toekomstige bouwblokken. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de zintuiglijk schone boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en/of zink aangetoond.

Zintuiglijk is tijdens de monsternamen geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er slechts boringen in plaats van asbestinspectiegaten zijn uitgevoerd. Dit omdat het onderzoek is ingestoken als onverdacht op de aanwezigheid van asbest op en/of in de bodem. Gezien het voormalige gebruik van de locatie (erfverhardingen, bedrijfsgebouwen die waren voorzien van asbesthoudende dakbedekking ect.) is de locatie echter verdacht op de mogelijke aanwezigheid van asbest op en/of in de bodem. Dit blijkt ook uit het aantreffen van asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld ter plaatse van de nieuw te bouwen schuur tijdens de visuele inspectie.

Als aanvulling op bovenstaande is bij het bouwrijp maken van het terrein (plaatselijk) de bovengrond ontgraven, in depot geplaatst en gekeurd door Bodex Milieu BV (projectnr. BN1119409/PKG/mhe) in januari 2020. Vanwege het aantreffen van bijmengingen met puin is de partij aanvullend onderzocht op asbest. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dan in de partij zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetoond. Op basis van de geanalyseerde AP04-parameters wordt de partij conform het Besluit bodemkwaliteit beoordeeld als 'altijd toepasbaar'. Vanwege het aantreffen van PFAS ten opzichte van de bepalingsgrens (0,1 µg/kg d.s.) mag de partij echter niet worden toegepast in grondwaterbeschermingsgebieden en in oppervlaktewater.

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten vormt de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) geen belemmering voor de voorgenomen bouw(activiteiten) op de locatie. Gezien het voormalige gebruik van het terrein dient buiten de onderzochte bouwvlakken wel rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbest op en/of in de bodem.

4.5 Luchtkwaliteit

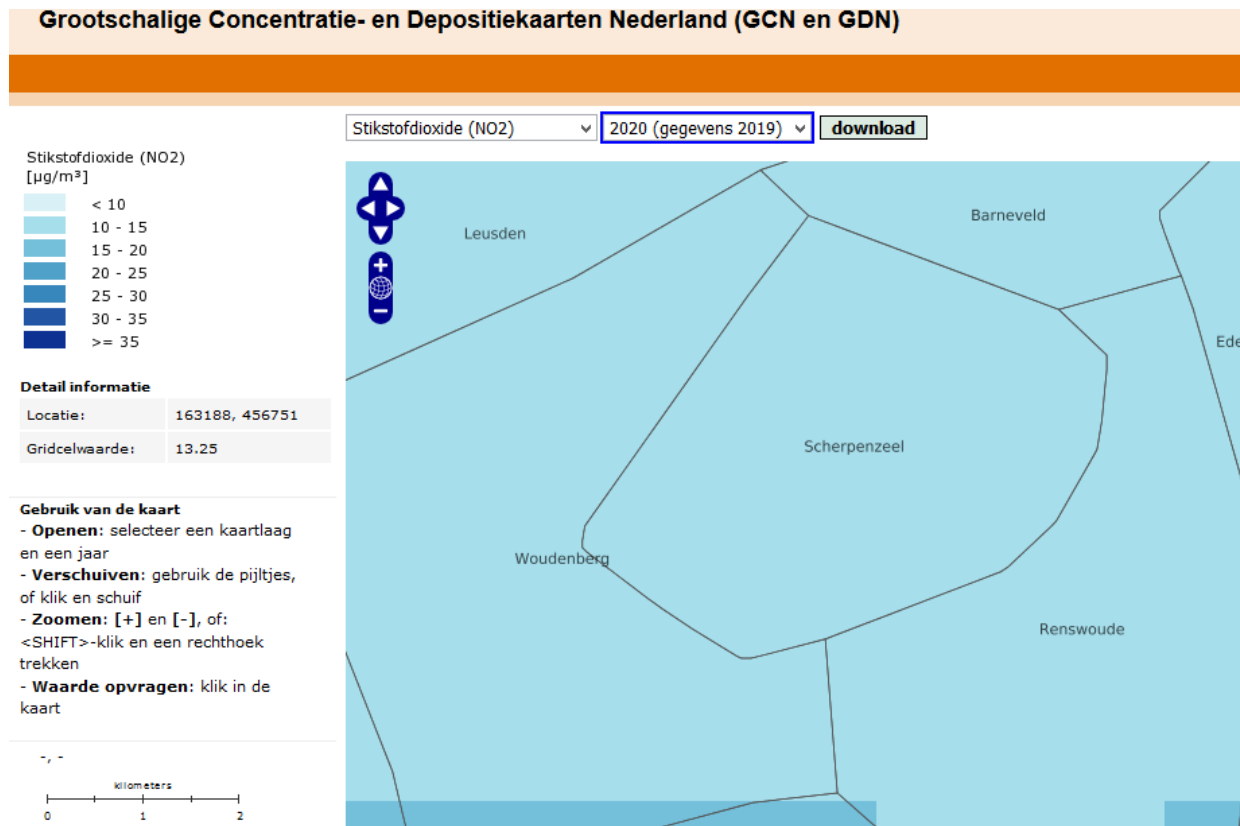
Hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt het toetsingskader voor stofconcentraties in de lucht. In de Wet worden wettelijke luchtkwaliteitsnormen genoemd van de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxiden (NO₂ en Nox (als NO₂), koolmonoxide (CO), fijnstof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb). Volgens het besluit dient rekening gehouden te worden met de grenswaarden voor deze stoffen. Voor het bepalen van de luchtkwaliteit en het overschrijden van eventuele grenswaarden, wordt de immissie van betreffende componenten inzichtelijk gemaakt. Voor ruimtelijke ordening in deze omgeving is vooral stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijnstof (PM₁₀-jaar- en daggemiddelde) van belang.

Vanwege de hoge achtergrondconcentraties worden voor PM₁₀ en PM_{2,5} (24-uurgemiddelden) en, in mindere mate, NO₂ de grenswaarden in delen van Nederland overschreden. De PM₁₀ en NO₂ norm is maximaal 40 µg/m³ exclusief zeezout, en het aantal overschrijdingsdagen voor fijnstof op jaarbasis betreft maximaal 35 dagen. Voor PM_{2,5} is de grenswaarde 25 µg/m³. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor PM₁₀ en NO₂. Dit kan voor het aspect verkeer worden berekend met de NIBM-tool 2019. Zoals gesteld zal de wijziging van het verkeer gering zijn. Uitgaande van een worst-case berekening van 10 extra tractoren per dag (omwille van worst-case uitgegaan van zwaar verkeer), blijkt dat een eventuele toename kan worden gezien als 'niet in betekende mate' (nibm). Verdere toetsing is dan ook niet noodzakelijk voor het aspect verkeer.

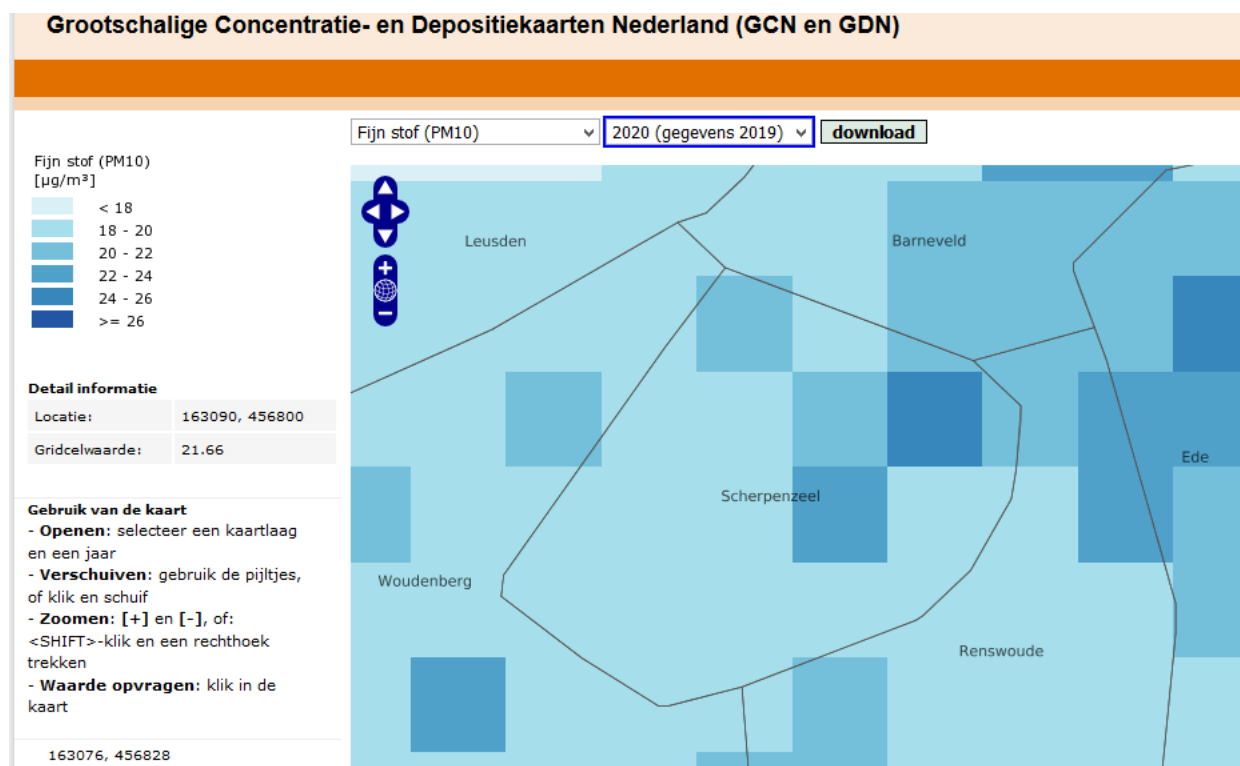
Worst-case berekening voor bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit door een plan

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate, geen nader onderzoek nodig		

Op basis van luchtkwaliteitskaarten, de Grootchalige Concentratiekaart Nederland (GCN) van het RIVM, geldt ter plaatse van het plangebied dat de concentratie van stikstofdioxide lager dan $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is ruim onder de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

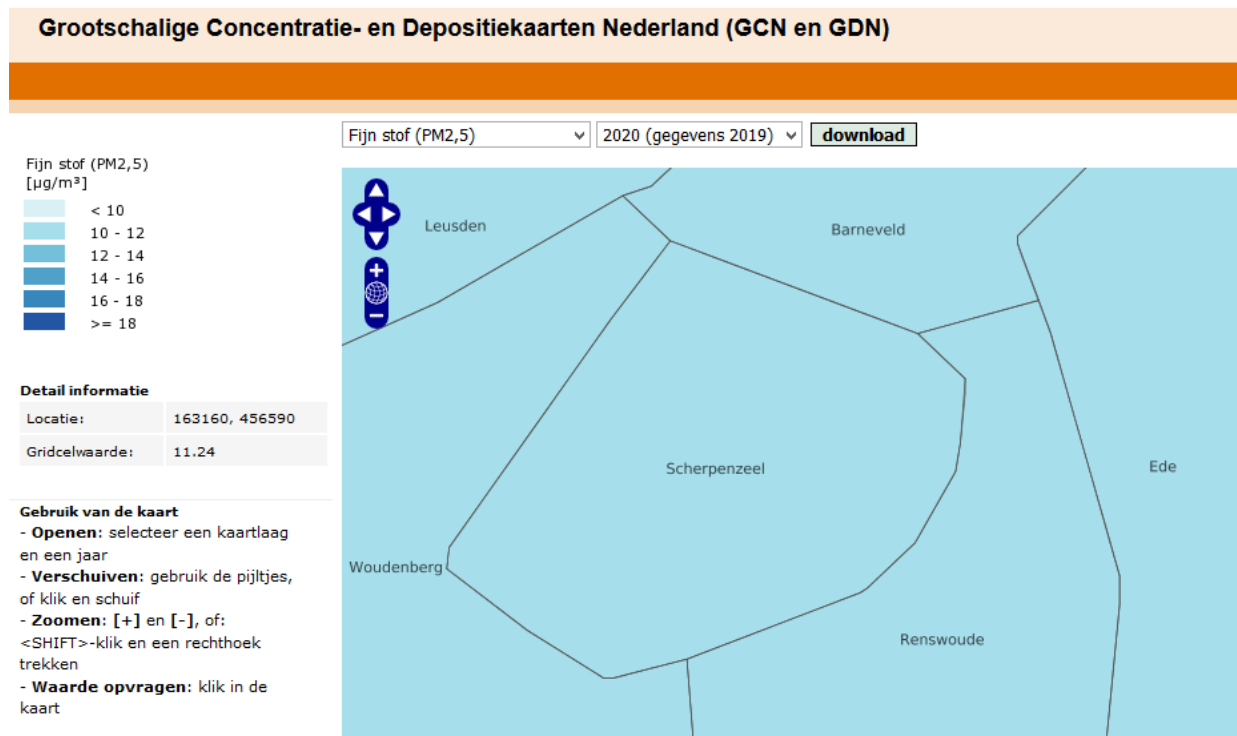


Afbeelding: Uitsnede luchtkwaliteitskaart NO₂ 2020, cijfers 2019 (bron: RIVM.nl)



Afbeelding: Uitsnede luchtkwaliteitskaart fijnstof (PM₁₀) 2020, cijfers 2019 (bron: RIVM.nl)

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaart Nederland (GCN) geldt ter plaatse van het plangebied een gemiddelde concentratie minder dan $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM₁₀). Dit is ruim onder de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt de gemiddelde concentratie minder dan $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is ruim onder de grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Abbeelding: Uitsnede luchtkwaliteitskaart fijnstof (PM_{2,5}) 2020, cijfers 2019 (bron: RIVM.nl)

Gelet op bovenstaande zijn er dus geen negatieve gevolgen te verwachten voor de luchtkwaliteit en zijn de huidige achtergrondniveaus zodanig dat van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken op dit punt. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

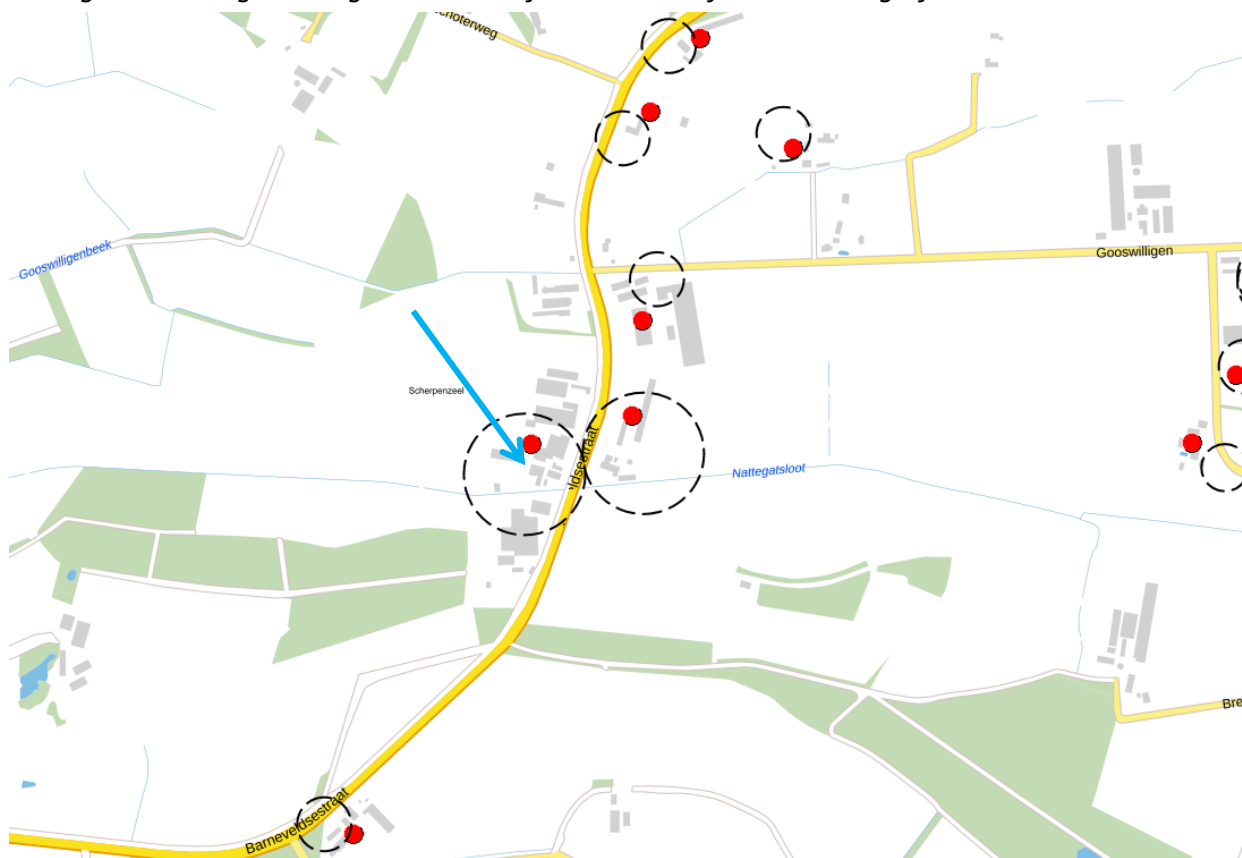
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, opslag en productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire normering gevaarlijke stoffen, augustus 2004 / 2010) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants (art. 1 Bevi).

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle inrichtingen in de omgeving zijn gevestigd.

Uit de Landelijke Risicokaart blijkt er in op de planlocatie zelf aan de Barneveldsestraat 5 en het tegenover gelegen perceel (nr. 8/10) opslagplaatsen van gevaarlijke stoffen zijn. Raadpleging van de gegevens levert op dat het om bovengrondse propaantanken gaat. De propaantank op Barneveldsestraat 5 is inmiddels verwijderd, dus deze risicocontour is vervallen. Ten aanzien van Barneveldsestraat 8/10 is de actuele situatie niet bekend, maar de risicocontour valt niet over het plangebied. Herbouw van de woning of uitvoering van de gewenste bedrijfsactiviteiten zijn dan ook mogelijk.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Overige contouren liggen ook op voldoende afstand zodat er geen ruimtelijke belemmeringen aanwezig zijn. Tot slot zijn er geen hoogspanningsmasten in de omgeving of zendmasten die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten kunnen veroorzaken.

4.7 Milieuzoneringen en woon- en leefklimaat

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: er dient op toe gezien te worden dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar gevoelig voor zijn (bijvoorbeeld woningen). Datzelfde kan gelden bij bedrijven onderling. Bij het toestaan van nieuwe functies dient rekening te worden gehouden met de milieuruimte die nodig is en voor gevoelige functies dient te worden nagegaan of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009 geeft richtafstanden tussen milieugevoelige functie en bedrijfsactiviteiten. Voor de richtafstanden wordt gebruik gemaakt van rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden. Hier is sprake van een rustig buitengebied. Onder hoofdstuk 4.2 zijn de diverse sbi-codes voor de bedrijfstypen reeds genoemd. De grootste afstand voor een loonwerkbedrijf bedraagt 50 meter voor geluid. In hoofdstuk 4.2 is hierop reeds ingegaan dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor omliggende (bedrijfs)woningen van derden.

Ten aanzien van het loonwerkbedrijf zelf kan worden opgemerkt dat deze functie niet geur- of geluidgevoelig is voor omliggende bedrijven. Er is geen sprake van een verblijfsfunctie in de loods zodanig dat dit gelijk te stellen is met een woonfunctie en de bescherming die daaraan toekomt. De vestiging van het loonwerkbedrijf is als activiteit dus aanvaardbaar.

Bij het loonbedrijf wordt een nieuwe (bedrijfs)woning gerealiseerd. Deze woning is op zichzelf geurgevoelig voor omliggende veehouderijbedrijven. Deze drie bedrijven zijn maatgevend in de directe omgeving. De milieuvergunningssituatie van de drie omliggende veehouderijbedrijven is als volgt. Voor het pluimveebedrijf aan de Barneveldsestraat 7 is een veranderingsvergunning verleend in februari 2010 voor het houden van 34.609 legkippen. Voor de melkrundveehouderij aan de Barneveldsestraat 3 geldt een revisievergunning van 2013 met bijbehorende melding van februari 2015 voor het houden van 267 melkkoeien, 158 stuks vrouwelijk jongvee, 1 fokstier en enkele schapen, kippen en ganzen.

Voor de Barneveldsestraat 8/10 geldt een revisievergunning van september 2008 met gedeeltelijke intrekking van maart 2016 waarna rechten resteren voor het houden van 534 vleeskalveren en 16.940 vleeskuikens. In mei 2018 heeft het bedrijf een positief principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van Scherpenzeel ontvangen op hun verzoek tot functieverandering van agrarisch naar werken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot en met 23 oktober 2019. De bestaande agrarische bedrijfswoningen worden in deze procedure bestemd als burgerwoningen, agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en er wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd ten behoeve van een aannemersbedrijf / stratenmakersbedrijf. Hoewel de verwachting is dat de bestemming definitief zal wijzigen dient formeel op dit moment nog uit te worden gegaan van de vergunde rechten voor een intensieve veehouderij. Daarom is die toetsing onderstaand nog wel uitgevoerd.

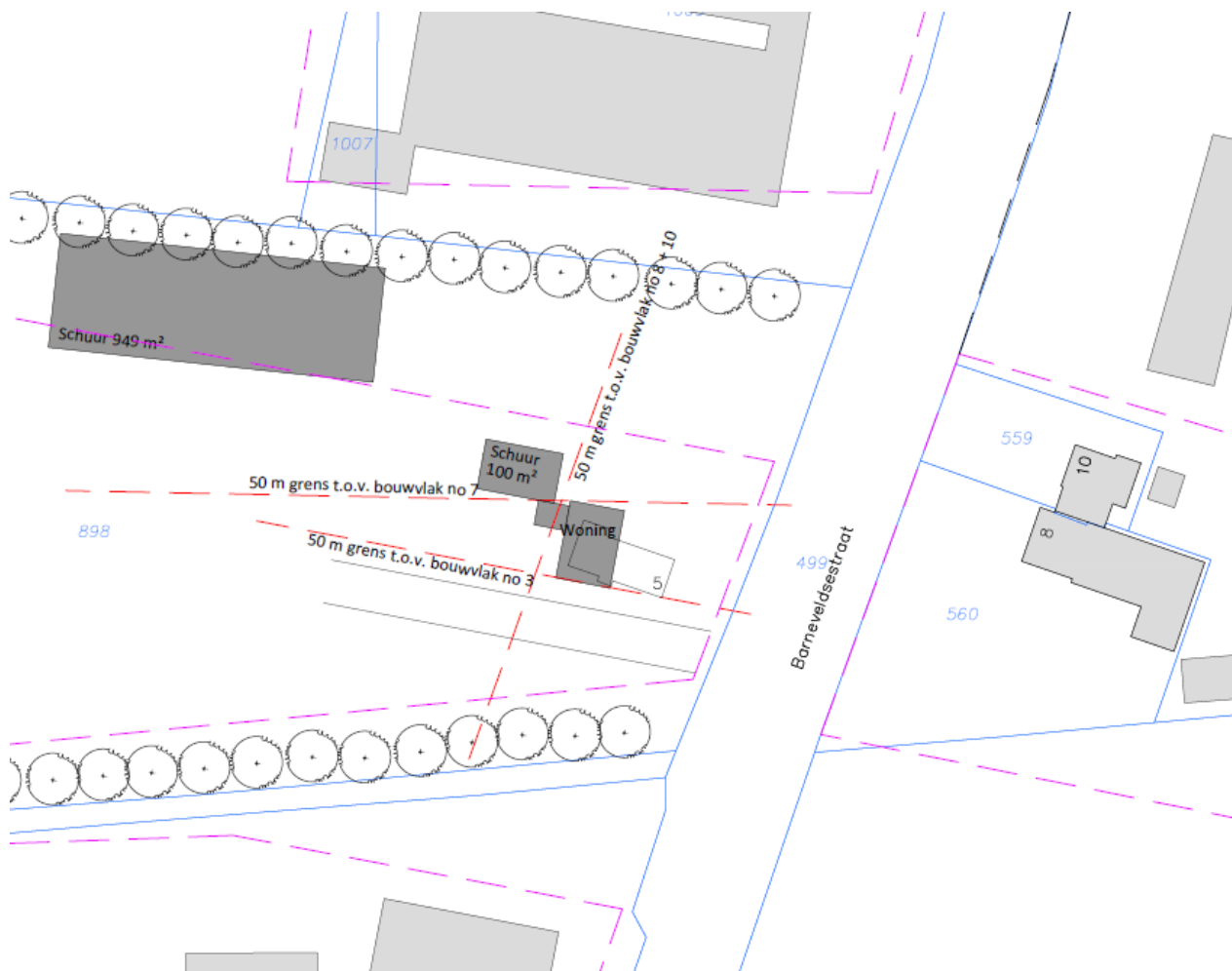
Voor veehouderijen geldt specifieke sectorale wetgeving welke in acht moet worden genomen ten aanzien van geur, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet vormt het exclusieve toetsingskader voor het beoordelen van geur uit dierverblijven, alsmede het toetsingskader voor de 'omgekeerde werking' van bescherming van veehouderijen voor nieuwe functies in de directe omgeving en gaat boven de adviesafstanden van de VNG-brochure.

De Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wgv geldt voor heel Nederland één toetsingskader voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen.

Van belang voor de bedrijfswoning van initiatiefnemer is dat voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, worden volgens artikel 14 van de Wgv ingedeeld in de categorie waarvoor een vaste afstand geldt van 50 meter.

Voor deze situatie is artikel 14 van toepassing, namelijk: de herbouw van de bedrijfswoning aan de Barneveldsestraat 5 vloeit voort uit (de beëindiging van) een agrarisch bedrijf. De intensieve veehouderij is beëindigd na maart 2000 en wordt middels deze procedure planologisch-juridisch omgevormd tot bedrijfsbestemming.

Omdat latente ruimte in de bestaande bouwvlakken van de drie veehouderijbedrijven door initiatiefnemer gerespecteerd wordt, wordt in deze situatie gemeten tussen de rand van het bouwvlak van het agrarische bedrijf en de gewenste herbouwlocatie van de bedrijfswoning aan de Barneveldsestraat 5.



Afbeelding: Overzicht 50 meter contour vanuit grenzen bouwvlakken tot woning (bron: Rudi Herder Bouwkundig Advies en Ontwerp)

Uit bovengenoemde afbeelding, welke op schaal nogmaals in de bijlage bij deze toelichting is opgenomen, blijkt dat de woning op 50 meter uit de bouwvlakgrenzen van Barneveldsestraat 3 en 7 worden gerealiseerd. Hiermee worden de rechten van deze veehouderijen maximaal gerespecteerd, ongeacht of zij vanuit milieukundige of andere beperkingen daadwerkelijk zouden kunnen bouwen tot op de bouwvlakgrens.

Voor Barneveldsestraat 8/10 geldt dat deze afstand geen 50 meter bedraagt, gemeten vanaf de bouwvlakgrens. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het weliswaar ongebruikelijk zou zijn als er nieuwe dierverblijven zouden worden opgericht dichtbij de weg dan in de huidige situatie (en daarmee ook voor de bedrijfswoning van dat bedrijf komen te staan). Desondanks dient uitgegaan te worden van de maximaal mogelijke planologische situatie. Desondanks is herbouw van de bedrijfswoning aan de Barneveldsestraat 5 alsnog mogelijk binnen 50 meter van het agrarische bedrijf, omdat de afstand door de herbouw juist wordt vergroot. Daarbij is van belang van dat voor deze locatie ook een procedure voor functieverandering loopt en deze beoordeling op korte termijn waarschijnlijk niet meer noodzakelijk is. Dat zal dan worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan. Voor de nieuwe situatie van twee woningen en een aannemersbedrijf kan worden opgemerkt dat de verplaatsing van de woning van initiatiefnemersrichting het westen gunstig is in het kader van milieuzonering voor het te vestigen aannemersbedrijf, omdat de onderlinge afstand tussen deze functies wordt vergroot.

Naast stallen ontstaat ook geur afkomstig van voeropslagen en mestopslagen van de agrarische bedrijven. Uitgaande van de bepalingen en voorschriften als opgenomen in het Activiteitenbesluit (en veelal opgenomen in omgevingsvergunningen milieu) geldt een afstand van 50 meter tussen een (vaste) mestopslag en opslagen van diverse nader aangeduide agrarische bedrijfsstoffen. Hieraan wordt eveneens voldaan. De herbouw van de woning levert derhalve geen belemmeringen op voor deze drie bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat de richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en Wet geurhinder en veehouderij, alsmede de luchtkwaliteitsnormen zodanig zijn dat een deugdelijk woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in de her te bouwen woning. Het aspect bedrijvigheid (loonwerkbedrijf) vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan ten opzichte van beschermingsniveaus van omliggende functies.

4.8 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en gegevens van de leidingbeheerders komen op, of in de directe omgeving van de betreffende locatie geen leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de realisatie van onderhavig plan belemmeren of een nadere planologische-juridische regeling verlangen. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een klic-melding worden gedaan bij het Kadaster.

4.9 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen en dergelijke) worden voorkomen en kan de kwaliteit van het water hoog worden gehouden.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Het is geen toetsing achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen op 17 juni 2019 via dewatertoets.nl.

Het Waterschap Vallei en Veluwe is op deze wijze door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Er zijn geen grote waterbelangen gemoeid met dit plan. De ontwikkeling voldoet tenminste aan het uitgangspunt van het 'standstill beginsel'.

In de huidige situatie bedraagt voor het plangebied het bestaande oppervlak aan verharding fors meer dan in de nieuwe situatie. Er is dus geen sprake van een mogelijke versnelde afvoer van regenwater en ongewenste peilstijgingen in nabijgelegen oppervlaktewater. De mogelijkheid voor infiltratie van regenwater in de bodem neemt juist toe. Het hemelwater zal in de nieuwe situatie niet verontreinigd raken omdat in de nieuwe gebouwen geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende materialen.

Er is geen sprake van het aantasten of toevoegen van watergangen ten opzichte van de huidige situatie. Wel dient bij de bouw en gebruik van het terrein rekening te worden gehouden met de onderhoudsstrook van een oppervlaktewaterlichaam A, zijnde de Nattegatsloot, zoals opgenomen in de Legger Watersysteem van de Keur, vastgesteld in 2013.

Deze onderhoudsstroken zijn deels 1 meter en deels 5 meter breed. Tot slot zal de her te bouwen woning worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Geconcludeerd kan worden dat het gewenste plan geen verslechtering voor de waterhuishouding oplevert.

4.10 Flora- en fauna, ecologie en natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht en heeft de Boswet, Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet vervangen. Verantwoordelijk voor beleid en uitvoering is de provincie.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er als gevolg van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied / NBW-gebied is gelegen op circa 8 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstanden is directe en indirecte verstoring niet aan de orde. Voor het aspect stikstofdepositie kan evenwel sprake zijn van een effect op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Gezien de bedrijfsbeëindiging neemt de stikstofdepositie fors af, omdat niet langer bedrijfsmatig vee op de locatie wordt gehouden. De wijziging draagt positief bij aan de instandhoudingsdoelstellingen van diverse gebieden en staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

De wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat onder andere opzettelijke verstoring niet is toegestaan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaardere beschermde soorten uit tabel A van de Wet natuurbescherming, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1 t/m 4). Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op deze beschermde soorten. Indien wel dan dient voor de start van de ingrepen een ontheffing bij de provincie te worden aangevraagd of het plan te worden gewijzigd.

Om aan de zorgplicht invulling te geven heeft opdrachtgever in april 2018 een quickscan flora en fauna laten verrichten door EcoTierra uit Deventer (kenmerk. Q2018.028). In dit rapport is tevens de veldschuur ten midden van de landbouwgronden meegenomen. Uit het rapport blijkt dat geen beschermde wilde soorten zijn aangetroffen. Wel broedde de huismus en duif binnen het plangebied aan de Barneveldsestraat en was nader onderzoek noodzakelijk naar de aan-/afwezig van vleermuizen. Aanvullend onderzoek is verricht in juni 2018. Hieruit bleek dat er geen potentie is voor aanwezigheid van vleermuizen. De huismus en duif broedde nog op de locatie. De huismussen zijn jaarrond beschermd. Deze drie nesten zullen verloren gaan door de sloopactiviteiten. Opgemerkt dient daarbij wel te worden dat de huismussen hoofdzakelijk in de omgeving verbleven en niet aan de Barneveldsestraat aangezien hier niet langer diervoer(resten) aanwezig zijn.

Ter compensatie voor de drie nesten zijn in juni 2018 reeds 18 nieuwe nestkastjes geplaatst aan een tijdelijke schutting in de directe nabijheid van de bestaande nesten, op aanwijzing van de ecologische deskundige. Deze (over-) mitigerende maatregel is reeds positief beoordeeld door de Omgevingsdienst. Het is zeer aannemelijk dat door deze voortvarende aanpak reeds dit broedseizoen al gebruik is gemaakt van de kastjes. In de nieuwbouw worden tenminste 10 nieuwe nestlocaties opgenomen in de vorm van inbouwstenen of vogelvides.

In september 2018 is het perceel opnieuw bezocht door de ecooloog. Dit heeft geresulteerd in een vrijgaverapport voor broedende vogels, omdat de duif inmiddels uitgebroed was en afdoende mitigerende maatregelen voor huismussen zijn getroffen. Hiermee is sprake van een goede soortenbescherming. Alle drie onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de ecologische hoofdstructuur (EHS), is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van dit netwerk. Zowel het Rijk als de Provincie wensen het netwerk te behouden en verder te ontwikkelen. Hiertoe zijn NNN regels opgesteld die de provincie nader heeft uitgewerkt ter ondersteuning van het ruimtelijk beleid van gemeenten. Het plangebied bevindt zich buiten het NNN.

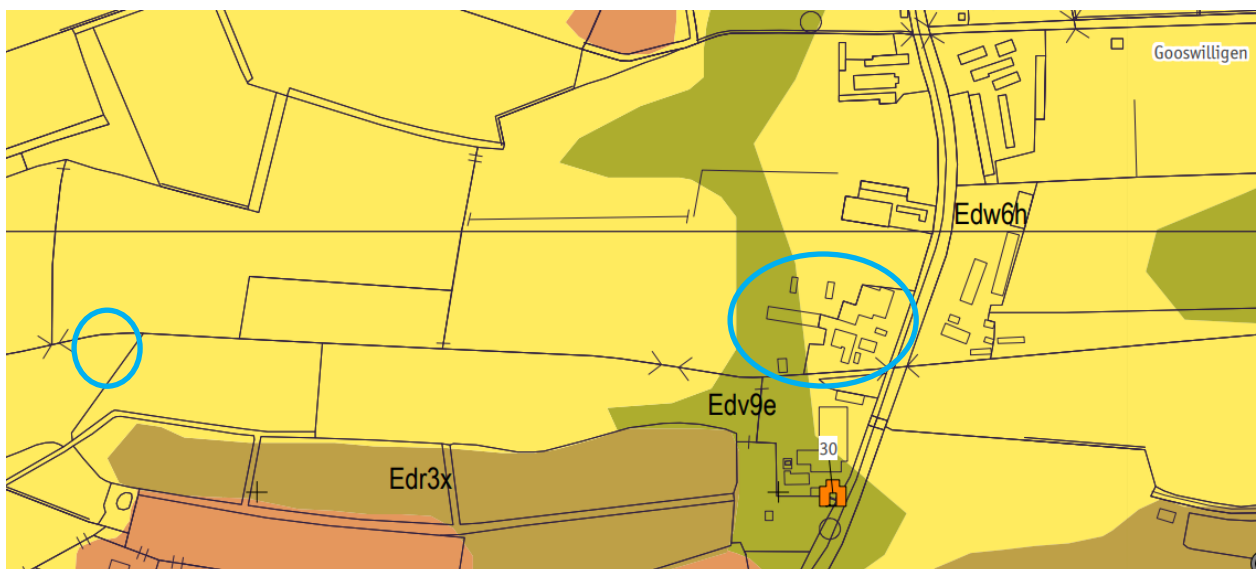
Nadere toetsing op dit punt is dan ook niet noodzakelijk. Wel is het gelegen nabij een ecologische verbindingszone. Juist de beëindiging van de veehouderijactiviteiten en de aanplant van extra groenelementen dragen bij aan de instandhoudings- en versterkingsdoelstellingen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen significant negatief effect zal plaatsvinden op beschermde dieren, planten of gebieden. Er zijn geen beperkingen voor de realisatie van het gewenste plan.

4.11 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Deze nationale wet vloeit voort uit het Europese Verdrag van Malta. Kern van de regelgeving is dat wanneer de bodem verstoort wordt, archeologische resten in tact moeten blijven. Als dit mogelijk is, is opgraving een optie. Er dient op grond van de wet bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de aanwezige en/of te verwachten monumenten en/of archeologische waarden.

Het plangebied ligt in een zone die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart en in het bestemmingsplan deels is aangeduid als zone met een middelhoge verwachting (3) en deels als zone met een lage verwachting (4). Voor de middelhoge verwachting geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid een ondergrens van 1.000 m², voor de lage verwachting 10.000 m². Er geldt een algemene vrijstelling voor werkzaamheden tot een diepte van 30 cm. Na sloop van de veldschuur wordt er niet meer gebouwd, dus geldt er geen onderzoeksplicht. Na de sloop van de bestaande bebouwing aan de Barneveldsestraat zal een nieuwe woning van maximaal 130 m² omvang, een bijgebouw van maximaal 100m² en een loods van 949 m² gebouwd worden. De woning overlapt deels met de bestaande woning, de loods ligt grotendeels in de zone met een lage verwachting.



Afbeelding: Uitsnede archeologische beleidskaart 2013 (bron: scherpenzeel.nl)

In maart 2018 heeft de regio-archeoloog in advies aangegeven dat de meest recente informatie van de geomorfologische kaart van belang is. Deze geeft ter plaatse een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden aan. De bodemkaart spreekt van een laarpodzolgrond. Beide wijzen op natte omstandigheden, waardoor de kans op archeologische resten laag is. Daarnaast zal de bodem waarschijnlijk verstoord zijn door de bestaande bebouwing en gebruik van het erf en terrein.

Vanwege deze gegevens kan de archeologische verwachtingswaarde worden bijgesteld naar laag en hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Wel geldt er op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht indien bij de werkzaamheden vondsten (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden gedaan waarvan het vermoeden er is dat deze van archeologische betekenis zijn.

5. Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Deze herziening voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van een postzegelbestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0279.BP2020Barnevelds5-vg01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand 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. In de legenda zijn deze als "verklaringen" aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn afgeleid van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en het Parapluplan Parkeernormen en ontdaan van regels die niet van belang zijn voor dit plan. In dit plan wordt de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' opgeheven, zodat de agrarische bouwvlakken komen te vervallen. Voor de locatie van de veldschuur resteert de agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Met de bestemming 'Bedrijf' wordt voorzien in het nieuwe bedrijfsperceel aan de Barneveldsestraat 5.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Archeologie 3 en 4' opgenomen. De aanplant en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting juridisch gewaarborgd door opname in de regels. Tevens wordt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewet - verwevingsgebied' opgenomen.

De regels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel.

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

5.3 Bestemmingen en algemene (aanduidings)regels

In het plangebied zijn twee enkelbestemmingen opgenomen, zijnde 'Agrarisch met waarden - landschap' en 'Bedrijf'. Hieronder volgt een beschouwing van deze bestemmingen, alsmede dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen en de algemene regels. Tot slot is het wettelijke overgangsrecht opgenomen.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden - landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Binnen het plangebied mag in deze bestemming niet worden gebouwd. De aanwezige waarde betreft het kampenlandschap, waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn opgenomen. Dit houdt in dat voor diverse werken een omgevingsvergunning vereist is.

Bedrijf

Met de bestemming 'Bedrijf' wordt voorzien in het loonwerkbedrijf. Er is een bestemmingsvlak opgenomen waarbinnen onder meer aanverwante stalling en opslag is toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen voor maximaal 949 m² aan bedrijfsgebouwen, evenals een bedrijfswoning van maximaal 700 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m². Op de plankaart is een exacte locatie aangegeven waarbinnen de woning gerealiseerd dient te worden. Dit in verband met de afstandscriteria tot omliggende functies.

Er is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat de landschappelijke inpassing tenminste in het eerst geschikte seizoen na de bouw- en inrichtingsactiviteiten van het loonwerkbedrijf dient te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

De bouwregels maken onderscheid in algemene regels en regels voor bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overige bouwwerken. Hierin zijn onder meer bebouwingshoogte, inhoudsmaat en bebouwingspercentage opgenomen.

Daarnaast zijn een beperkt aantal afwijkingsmogelijkheden voor het college opgenomen alsmede wijzigingsbevoegdheden.

Dubbelbestemmingen

Ter bescherming van te verwachten archeologische waarden zijn dubbelbestemmingen opgenomen, een middelhoge en lage verwachtingswaarde, aangeduid als 'archeologie 3' en 'archeologie 4'. Hiervoor geldt dat bepaalde werken en werkzaamheden pas zijn toegestaan als middels onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Algemene aanduiding- en afwijkingsregels

Binnen de gebiedsaanduiding reconstructiewet - verwevingsgebied geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor een verwevingsgebied als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden en de daarop gebaseerde regels en plannen. Nu ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer uitgevoerd mag worden, is deze aanduiding slechts beperkt van toepassing.

Tot slot is een anti-dubbeltelregel opgenomen, alsmede algemene afwijkingsregels zoals bijvoorbeeld een 10%-regel en is het wettelijk overgangsrecht geregeld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over plankosten. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten te verhalen en behoeven geen financiële middelen beschikbaar te worden gesteld. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden afgewogen of overleg dient te worden gepleegd 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 of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het Waterschap Vallei en Veluwe is op de hoogte gebracht via de digitale watertoets en aangezien verhard oppervlak afneemt zijn geen waterhuishoudelijke belangen in het geding. Eveneens zijn provinciale belangen niet in het geding omdat het initiatief past binnen het mede door de provincie geaccordeerde functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016. De provincie Gelderland heeft het plan in het kader van vooroverleg wel ontvangen en aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen uitvoering van het plan op deze voorgestelde wijze.

Het plan is niet relevant voor omliggende gemeenten. Tegen het ontwerpplan hebben betrokken instanties geen zienswijzen ingediend.

6.2.2 Inspraak

In het kader van participatie is het wenselijk om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven voorafgaand aan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is twee keer overleg gevoerd met bewoners van de drie agrarische bedrijven (waarvan één bedrijf in omschakeling naar een woon- en bedrijfsfunctie) rondom de directe omgeving van het plangebied. De eerste keer over het beoogde plan en de tweede keer specifiek over de gewenste gewijzigde positie van de loods. Tijdens het overleg zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht.

Tevens is gesproken met het rentmeesterskantoor die de belangen behartigt van de eigenaresse van de te slopen veldschuur en ondergrond en omliggende landbouwgrond. Door initiatiefnemer is het plan tot functieverandering naar een loonwerkbedrijf met vervangende nieuwbouw mondeling toegelicht. Tijdens het overleg zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht.

Het ontwerpplan heeft voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Bekendmaking heeft via elektronische wijze plaatsgevonden op de wettelijk voorgeschreven wijze. Daarnaast via digitale publicatie op de gemeentepagina alsmede schriftelijk in het plaatselijke huis-aan-huis-blad.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 4 maart 2020 tot en met 14 april 2020. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft in haar vergadering op 28 mei 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Belanghebbenden kunnen beroep tegen het vaststellingsbesluit indienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die bij de toelichting zijn gevoegd:

- Overzicht te slopen bebouwing (gemeente Scherpenzeel)
- Overzicht te realiseren bebouwing incl. 50 meter geurcontour (Rudi Herder)
- Verkennende bodemonderzoeken (Grondvitaal) en partijkeuring abest/pfas (Bodex)
- Quicksan Flora en Fauna, aanvullend onderzoek en vrijgaverapport (EcoTierra)
- Landschappelijk- en inrichtingsplan (Rudi Herder)
- Watertoets Waterschap Vallei en Veluwe
- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï (Tritium)