

Bestemmingsplan

**Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede
2013**

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2013

Gemeente Ede

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1: 5.000

Datum:

maart 2013

Inhoud

Inhoud.....	1
1 Inleiding.....	2
2 Planbeschrijving en beleidskader.....	4
3 Onderzoek en randvoorwaarden.....	5
4 Economische uitvoerbaarheid.....	67
5 Juridische planbeschrijving.....	68
6 Vooroverleg en zienswijzen.....	74
7 Handhaving.....	75

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011 heeft de gemeente Ede een nieuwe werkwijze geïntroduceerd. De nieuwe werkwijze is erop gericht om verzoeken om bestemmingsplanwijziging zo veel mogelijk gebundeld te beschrijven in één bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor 27 percelen het bestemmingsplan gewijzigd.

1.2 Begrenzing van het plan

In het onderhavige bestemmingsplan worden de navolgende percelen gewijzigd.

- Apeldoornseweg 91b te Otterlo
- Barneveldseweg 38 te Lunteren
- Broeksteeg 5 te Ede
- Dijkgraaf 4 te Bennekom
- Dijkgraaf 3a te Bennekom
- Edeseweg 6 en 8 te Otterlo
- Edeseweg 30 en 32 te Wekerom
- Hazendonkseweg 6 te Lunteren
- Hessenweg 152 te Lunteren
- Hoge Valkseweg 8 en 10 te Wekerom
- Kruisbeekweg 14 te Lunteren
- Lage Valkseweg 64 te Wekerom
- Lage Valkseweg 131 te Lunteren
- Langesteeg 12 en 14 te Bennekom
- Luntersekade 35 te Ederveen
- Lunterseweg 67 te Ede
- Lunterseweg 68 te Ede
- Meikade 8b te Ede
- Meulunterseweg 76 te Lunteren
- Mosselseweg 2a te Otterlo
- Oudendijk 23 te Ederveen
- Postweg 121 te Lunteren
- Postweg 181 te Lunteren
- Schansweg 13 te Lunteren
- Scharrenburgersteeg 25 te Lunteren
- Zeggelaarspad 2 te Lunteren
- Zuiderkade 3a te Ede

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek. Verder wordt in hoofdstuk 2 verwezen naar het beleidskader. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan-gebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 beschrijft de

economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 6 zijn en worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving en beleidskader

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een bijbehorende verbeelding. De regels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en deze is vooral verklaarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Vanwege de recente vaststelling van het laatstgenoemde plan, wordt voor de beschrijving van het beleid zoveel mogelijk verwezen naar het plan van 2012.

2.2 Beleidskader

De ruimtelijke ordening wordt gestuurd door diverse beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau. De bestemmingsplanwijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn hieraan getoetst. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 recent is vastgesteld met een uitvoerige beschrijving van de relevante beleidskaders, wordt korthedshalve verwezen naar het laatstgenoemde bestemmingsplan.

3 Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. In dit bestemmingsplan gaat het om een partiële wijziging van het bestemmingsplan. Alleen de in paragraaf 4.2. beschreven percelen worden in dit bestemmingsplan gewijzigd. Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

3.2 Onderbouwing op perceelsniveau

In dit bestemmingsplan worden 27 percelen gewijzigd. In dit hoofdstuk wordt per perceel een onderbouwing gegeven voor de planologische wijziging. Daarbij wordt eerst per perceel een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Indien van toepassing worden vervolgens de diverse aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

3.2.1 Apeldoornseweg 91b te Otterlo

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het betreffende perceel een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding 'twee wooneenheden'. Dat betekent dat planologisch maximaal twee bedrijfswoningen worden toegestaan. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

Onlangs is vastgesteld dat voor dit perceel tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2011, hetgeen is vastgesteld op 23 juni 2011, een evidente verschrijving heeft plaatsgevonden op de verbeelding (plankaart). Conform het huidige gebruik en de gemaakte afspraken tijdens de aanleg van de rotonde is op het perceel alleen een bedrijfsactiviteit toegestaan zonder bedrijfswoningen. Het perceel had daarmee de aanduiding '0 bedrijfswoningen' moeten krijgen.

CONCLUSIE

Voor het perceel wordt conform het huidige gebruik alsnog de aanduiding '0 bedrijfswoningen' opgenomen.

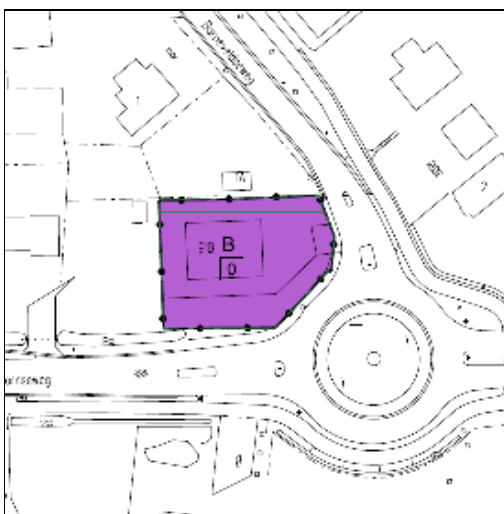
ONDERBOUWING

Vanwege de aanleg van een rotonde met fietspad nabij het perceel Apeldoornseweg 91 te Otterlo, is op 1 februari 2001 een postzegelbestemmingsplan vastgesteld. Het gaat daarbij om het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied, omgeving Kruispunt Apeldoornseweg – Barneveldseweg te Otterlo". In dit bestemmingsplan is de woning Apeldoornseweg 91 met de daarbij ontstane bedrijfsbestemming (Apeldoornseweg 91b) verplaatst.

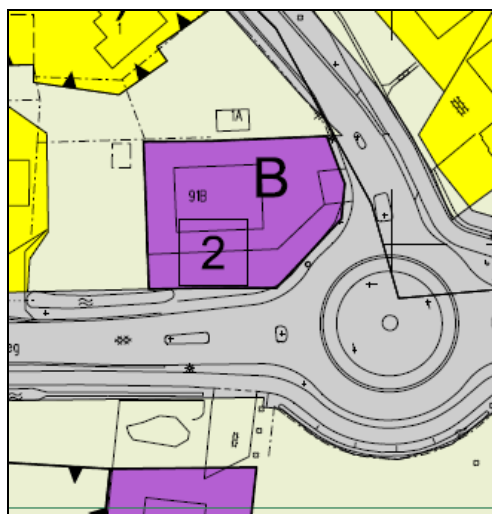
Tijdens de actualisatie heeft de verplaatste woning (Apeldoornseweg 91) een juiste bestemming gekregen. Voor het bedrijfsgedeelte (Apeldoornseweg 91b) is een bedrijfsbestemming opgenomen waarbij abusievelijk de aanduiding is opgenomen dat twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. In dit geval is sprake van een evidente verschrijving en had de aanduiding '0 bedrijfswoningen' opgenomen moeten worden.

Hoewel door de gemeente wordt onderkend dat de evidente verschrijving een slordigheid is en de eigenaar daarvoor excuses zal worden aangeboden, moet worden vastgesteld dat geen gerechtvaardigde verwachtingen gewekt kunnen zijn voor het realiseren van de bedrijfswoningen. De verschrijving is immers opgenomen in een actualisatieplan waarbij als uitgangspunt is genomen dat nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen worden. Dit is uitvoerig in de toelichting beschreven. Verder moet worden vastgesteld dat feitelijk ook geen sprake is van een bedrijfswoning op het perceel waarbij evenmin een noodzaak bestaat gelet op het huidige gebruik (assurantiekantoor). Tot slot kan de evidente verschrijving worden afgeleid uit het feit dat fysiek geen of nauwelijks ruimte is voor het realiseren van een bedrijfswoning.

Op basis van beschikbare jurisprudentie is de gemeenteraad bevoegd om een evidente verschrijving zo snel mogelijk te herstellen door een opvolgend besluit. Daarbij wordt onder andere verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 december 2010 (nr. 201000453/1/R1).



Wijziging



Voorgaande bestemmingsplan

3.2.2 Barneveldseweg 38 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Barneveldseweg 38 een agrarische bestemming met de aanduidingen 'Agrarisch bedrijf middelgroot' en 'intensieve veehouderij'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' van toepassing op een gedeelte van het perceel. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. Het *bouwvlak* heeft een oppervlakte van circa 6.400 m². Initiatiefnemer is voornemens om op korte termijn de bestaande bebouwing te vergroten tot circa 3.530 m², hetgeen vergunbaar is binnen het geldende bestemmingsplan in combinatie met een afwijkingsbevoegdheid.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd.

ONDERBOUWING

De wijziging van het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Barneveldseweg 38 in Lunteren gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren sectie I, nummer 1587 en 1588.



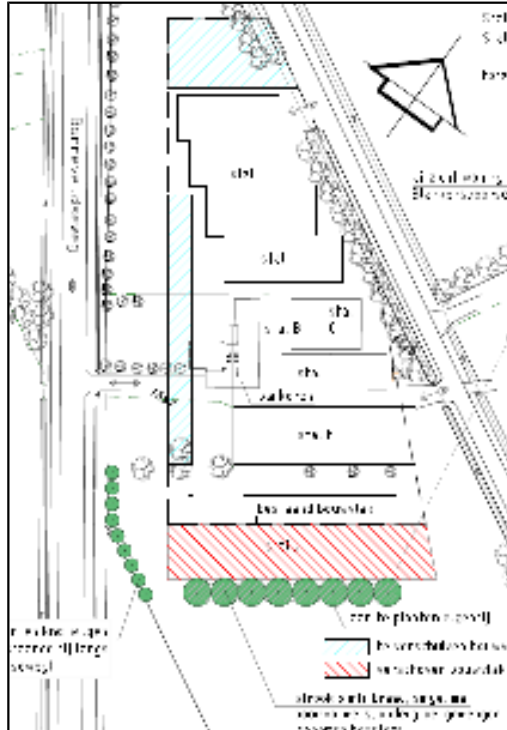
Ligging perceel

Landschappelijke inpassing

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

Er komt een houtsingel van 5 meter breed met boomvormers (elzen) aan de zuidkant van de nieuwe stal en een aanplant van een wilgenrij langs de Barneveldseweg als voortzetting van de rij langs de weg verder naar het noorden. De rij knotwilgen volgt de eigendomsgrenzen en wijkt daarom aan de zuidkant iets af van de Barneveldseweg. Aan de oostkant van de nieuwe stal wordt geen beplanting voorgesteld omdat dit een negatieve invloed heeft op het uitzicht van de bewoners op de nummers 3 en 5.

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



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

Milieuzonering

In de omgeving van het perceel Barneveldseweg 38 liggen 3 agrarische bedrijven en een aantal niet-agrarische bestemmingen. Aan de Barneveldseweg 40 en de Blankenspoorsedijk 3 liggen veehouderijen. De Blankenspoorsedijk 5 heeft als transportbedrijf een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming. Blankenspoorsedijk 7 heeft de bestemming wonen (aannemersbedrijf). Aan de Barneveldseweg 27 ligt een woonbestemming.

Geurhinder (individueel)

Op 15-03-2011 is een revisievergunning verleend aan de veehouderij aan de Barneveldseweg 38 in Lunteren. Aan de maximaal toelaatbare geurbelasting op de geurgevoelige objecten aan de Barneveldseweg 27 en de Blankenspoorsedijk 7 werd toen niet voldaan. De geurbelasting op deze objecten was 14 OU/m³.

De uitbreiding bestaat uit het oprichten van een nieuwe stal voor het huisvesten van 8290 legkippen op het volieresysteem. Aanvrager heeft een geuronderzoek laten uitvoeren en hieruit blijkt dat de aanpassingen aan het ventilatiesysteem van de var-

kensstal (I) het mogelijk maakt om met de uitbreiding toch onder de maximaal toegestane norm van 14 OU/m³ op geurige objecten in de omgeving te blijven.

Geluid

De geplande uitbreiding met 8.290 legkippen zal geen noemenswaardige verhoging van de geluidbelasting opleveren naar de geluidgevoelige objecten in de omgeving. De nieuwe stal wordt niet mechanisch geventileerd en het laden en lossen van kippen vindt slechts 1x per jaar plaats.

Fijnstof

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

De Grenswaarden zijn:

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

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. de woningen aan de Barneveldseweg 27 en de Blankenspoorsedijk 7).

Gelet op de aard van het bedrijf en de ligging van de omringende woning van derden is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van met name fijnstof. In het kader van de vergunningverlening is voor de revisievergunning van 15-03-1211 is met het model ISL3a berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse is. Uit deze berekening blijkt dat de concentratie op de meest belaste gevoelige locatie (bv. een woning van derden of een voor het publiek toegankelijke verblijfslocatie) minder dan 29,4 µg/m³ is. Het berekende aantal dagen van waarop de concentratie meer dan 50 µg/m³ is (gecorrigeerd voor zeezout) bedraagt minder dan 23. Hierbij is rekening gehouden met de zeezoutcorrectie. Uit de berekening blijkt dat er destijds aan de Wet luchtkwaliteit werd voldaan.

Aanvrager heeft een fijnstofonderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat aan de Wet luchtkwaliteit kan worden voldaan.

Concluderend kan worden gesteld dat de wijziging van de vorm van het bouwvlak op het perceel Barneveldseweg 38 in Lunteren, om een uitbreiding met een extra kippenstal mogelijk te maken kan worden toegestaan.

Bodem

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

Soortbescherming

Er worden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschermde soorten is daarmee zeer klein. Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid. De verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Vanuit de externe werking wordt opgemerkt dat het onderhavig bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op een vormverandering van het bouwvlak. De eigenaar wil binnen de bestaande bouwrechten in combinatie met een afwijkingsbevoegdheid het bebouwd oppervlak vergroten tot maximaal 3.530 m². Daarmee maakt het onderhavige plan geen extra bebouwing mogelijk. De Natuurbeschermingswet staat in dat opzicht niet in de weg aan de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. De latente ruimte in het geldende bestemmingsplan is beoordeeld in een Milieueffectenrapportage (25 januari 2011, CENAR/11.17). In een aanvullend onderzoek is verder ingegaan om het 'worst case scenario' (27 april 2011, 075477729.A-definitief). Korthedshalve wordt verwezen naar het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2011. Daarin wordt verder ingegaan op genoemde onderzoeken.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaarten een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het plangebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Verkeer en parkeren

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

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders conform de Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hieraan wordt voldaan.



3.2.3 Broeksteeg 5 te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Broeksteeg 5 een woonbestemming met de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit'. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone - verweingsgebied.

Op het perceel is op dit moment 1.140 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van agrarisch naar wonen.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen. Tevens is er uit toetsing gebleken dat er geen bezwaren zijn om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

ONDERBOUWING

Het perceel Broeksteeg 5 te Ede staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1516.



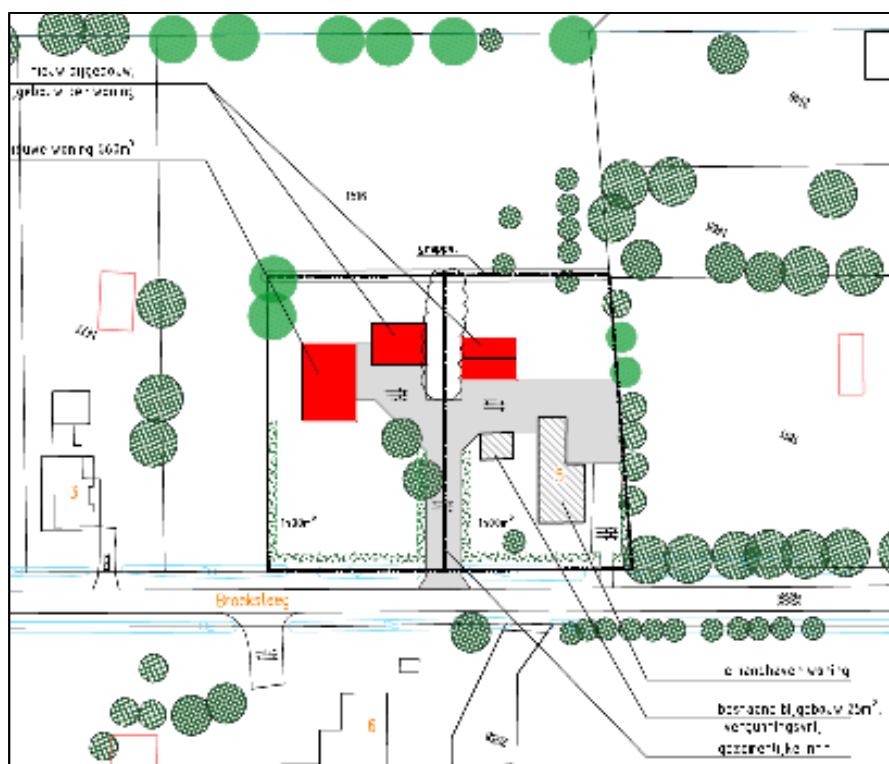
Ligging perceel

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660 m³. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Per woning kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

Beide woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Naast de landschappelijke inpassing dient er een bijdrage geleverd te worden aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. Aan deze bijdrage is door initiatiefnemer voldaan. Verder is het plan getoetst aan het regionale beleid functieverandering. Het plan voldoet aan de gestelde criteria.

Landschappelijke inpassing

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



Landschappelijke inpassing

De hoofdrichting van de woningen is dwars op de Broeksteeg. De beplanting, de hagen, bomen en het bosje op de kavelgrens aan de zuidkant, dragen bij aan een goed ingepast erf in het heide- en broekontginningslandschap. De oppervlakte aan verharding wordt verminderd door het aanleggen van een smalle inrit en een smal voetpad als toegang tot de bestaande woning.

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

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

Milieuzonering

Oostelijk van het plan liggen burgerwoningen aan Broeksteeg 1, 1A en 3. Westelijk ligt eveneens een burgerbestemming op het perceel met adres Broeksteeg 7. Verder zijn op adres Krommesteeg 14 en 16 ook burgerwoningen aanwezig. Zuidwestelijk van het plan is op ruim 50 meter een bedrijfsbestemming aanwezig op het adres Krommesteeg 20. Hier is een schildersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is in 1993 gemeld in het kader van Besluit opslag goederen Hinderwet. Dit is thans het Activiteitenbesluit. Noordelijk van het plan is een agrarisch bedrijf aanwezig op adres Broeksteeg 6

op minder dan 50 meter. Dit bedrijf heeft een omgevingsvergunning uit 2010 (kenmerk 2010WM050) voor 16.000 legkippen, 180 vleesvarkens en 77 stuks rundvee.

De VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft richtafstanden. Deze zijn bij agrarische activiteiten per milieuaspect gegeven. De maatgevende afstand (geluid) is 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Verder zijn er geen omstandigheden bekend om een goed woon- en leefklimaat in twijfel te trekken.

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor dieren met geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend en getoetst. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor wordt een vaste afstand aangehouden als norm.

Bij de vergunningprocedure van het agrarische bedrijf aan Broeksteeg 6 is de woning aan Broeksteeg 5 beoordeeld als een agrarische woning. Aangezien deze agrarische bedrijfswoning tot na 19 maart 2000 als zodanig in gebruik is geweest, blijft het beschermingsniveau zoals een agrarische bedrijfswoning (afstandseis). De nieuwe burgerwoning is bedoeld als een Ruimte-voor-ruimte woning. De vorm van bescherming is hierbij gelijk aan dat van de agrarische bedrijfswoning. Dit volgt uit artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Het plan voldoet daarmee aan de wettelijke normen.

Fijnstof

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht. Het plan voldoet aan deze normen.

Luchtkwaliteit

Het plan betreft de toevoeging van 1 woning. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aan deze grens wordt ruimschoots voldaan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de extra woning.

Bodem

Er hebben, voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten op de locatie plaatsgevonden. Omdat de locatie bovendien is gelegen in een schoon gebied, kan er vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Soortbescherming

Door bureau Econsultancy is in september 2012 een quickscan ecologie uitgevoerd. De beplanting en de te slopen schuren op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels zoals Merel, Houtduif, Roodborst en Zanglijster. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de schuren buiten het broedseizoen worden gesloopt, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten.

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er onder meer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten.

Cultuurhistorie en Archeologie

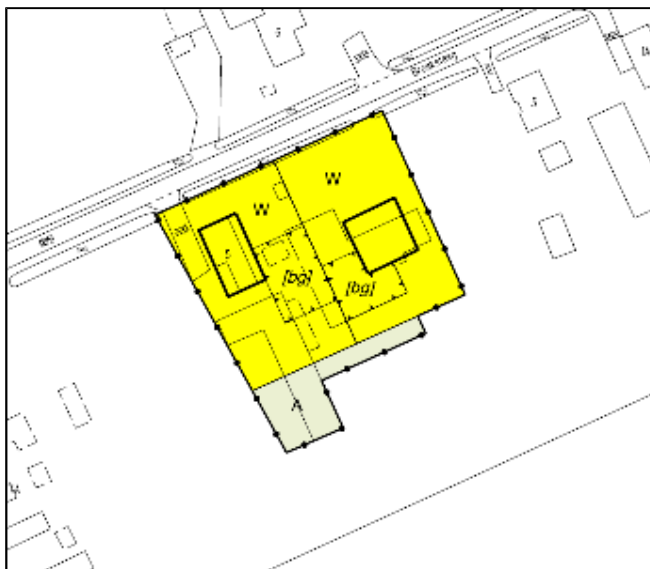
Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen'. Daarbij zal de bestaande agrarische bebouwing worden gesloopt, alvorens op de locatie van de oude bebouwing een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren.

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachting. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders conform de Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hieraan wordt voldaan.



3.2.4 Dijkgraaf 3a te Bennekom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel een agrarische bestemming met de aanduidingen 'Agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – natuur en ecologie' van toepassing. Het perceel is gelegen in de reconstructiezone verwevingsgebied. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Op een perceel met de aanduiding agrarisch bedrijf groot is het mogelijk om binnen een bouwvlak van 10.000 m² maximaal 5.000 m² te bebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf. In het verleden is via verschillende procedures al toestemming gegeven voor het vergroten van deze bouwmogelijkheden. Op het perceel is op dit moment circa 8.040 m² aan bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het bouwvlak beslaat in de huidige situatie ruim 1,7 ha.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 sub c van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het plan is op deze wijzigingsbevoegdheid gebaseerd. Het gaat om een wijziging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch groot'. De oppervlakte van het bouwvlak kan middels deze aanduiding maximaal worden vergroot naar 13.000 m² waarvan maximaal 9.750 m² mag worden bebouwd. Deze wijziging is alleen mogelijk binnen de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied'.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 lid c van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Daarmee kan de maximale bebouwing worden vergroot tot 9.750 m². Dit wordt met een aanduiding op de verbeelding vermeld.

ONDERBOUWING

Het perceel Dijkgraaf 3a te Bennekom, gelegen in het Binnenveld, staat kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie B, nummer 1003.



Ligging perceel

Het perceel Dijkgraaf 3a is gelegen in de reconstructiewetzone- verwevingsgebied. Verder is voor het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' opgenomen. Artikel 3.8.3c is daarmee van toepassing. Aangezien het huidige bouwvlak al voldoende groot is, gaat het in dit plan alleen om het verhogen van het bebouwd oppervlak, tot de maximum oppervlakte van 9.750 m². In totaal gaat het om een vergroting van circa 1.710 m².

Voor dit plan is bij de gemeente een bedrijfsplan bekend waaruit blijkt dat de vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft plannen om zich te ontwikkelen naar een veebestand van 692 zeugen (met biggen) en 4160 opfokzeugen/vleesvarkens. Daarmee groeit het bedrijf naar 550 NGE (Nederlandse Groot Eenheid).

Landschappelijke inpassing

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



Landschappelijke inpassing

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

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

Milieuzonering

In de omgeving van Dijkgraaf 3a zijn een aantal burgerwoningen aanwezig. De twee burgerwoningen aan de Dijkgraaf 12 en 14 liggen op respectievelijk 50 en 98 meter van het bedrijf aan de Dijkgraaf 3a. Overigens heeft de woning aan Dijkgraaf 14 een vergunning met kenmerk 1986HW066 van 11 november 1986 voor het houden van 68 geiten. Ten oosten van het bedrijf ligt de burgerwoning aan de Harnsesteeg 10, op circa 146 meter afstand. Ten noorden van het bedrijf aan de Dijkgraaf 3a ligt een burgerwoning aan de Dijkgraaf 8 op circa 115 meter afstand.

De geprojecteerde nieuwbouwwstal komt ten zuiden van het huidige bedrijf. Het zal op circa 145 meter afstand van de burgerwoning aan de Harnsesteeg 10 en op ruim 100 meter van de burgerwoningen aan de Dijkgraaf 12 en 14.

Geurhinder

Geurhinder bij veehouderijen is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De aanvrager geeft aan dat er een gecombineerd luchtwassysteem toegepast gaat worden. Uit gegevens van de aanvrager blijkt dat er een uitbreiding in het aantal dieren vergund kan worden volgens artikel 3 lid 4 van de Wet geurhinder en veehouderij: "Indien de geurbelasting groter is dan de geurnorm dan mag het aantal dieren toenemen, voor zover de toename van de geurbelasting ten gevolge van die wijziging niet meer bedraagt dan de helft van de vermindering van de geurbelasting die het gevolg zou zijn van de toegepaste geurbelastingreducerende maatregel bij het eerder vergunde veebestand". Dat komt neer op de volgende aanpak. Er worden geurreducerende maatregelen genomen. Deze maatregelen leveren geurwinst. Maximaal 50% van die winst mag worden benut voor het houden van meer varkens.

Geluid

Er kan van worden uitgegaan dat de afstanden tot omliggende geluidgevoelige objecten zodanig is dat, eventueel met enkele maatregelen, voldaan kan worden aan de geluidnormen uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Fijnstof

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

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

Gelet op de aard van het bedrijf/ geringe aantal dieren/ afstand tot gevoelige objecten is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van met name fijnstof. De aanvrager heeft een berekening laten uitvoeren met het model ISL3a waarmee is berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse is. Uit deze berekening blijkt dat de concentratie op de meest belaste gevoelige locatie (Dijkgraaf 12), 28,74 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Het berekende aantal dagen van waarop de concentratie meer dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is (gecorrigeerd voor zeezout) bedraagt 26,3. Hierbij is rekening gehouden met de zeezoutcorrectie. Uit de berekening blijkt dat er aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Concluderend kan worden gesteld dat de geplande uitbreiding van het varkensbedrijf aan de Dijkgraaf 3a in Bennekom kan gerealiseerd worden. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de voorliggende wijziging heeft geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het plan voldoet daarmee aan het criterium 'niet in betekenende mate' en kan daarmee worden uitgevoerd. Verdergaand onderzoek is niet nodig.

Bodem

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

Soortbescherming

Er worden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschermde soorten is daarmee zeer klein. Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt op circa 2.250 meter van de Bennekomse Meent. Dit gebied is op grond van de Habitatrichtlijn aangewezen als het Natura2000-gebied "Binnenveld". Dat betekent dat voor de uitbreiding ook een toestemming in het kader van de Natuurbeschermingswet nodig zal zijn met betrekking tot dit gebied (en evt. ook nog de Veluwe, dat is aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn). In het onderhavig geval zal de stikstofneerslag echter niet of nauwelijks toe nemen ten opzichte van de voorheen geldende vergunning. Het plan voorziet namelijk ook in het realiseren van een luchtwasser op het perceel. Daarmee wordt de emissie gereduceerd. Voor de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan kan daarmee de aanname worden gedaan dat de noodzakelijke Natuurbeschermingswetvergunning verleend kan worden.

Cultuurhistorie en Archeologie

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

Op de cultuurhistorische verwachtingskaart, die in 2010 is opgesteld voor het agrarisch buitengebied, is aan het meest westelijke deel een hoge verwachting toegekend, voor resten uit met name de middeleeuwen en later. Het overige deel van het plangebied is gelegen in een dekzandvlakte met lage dekzandwelingen, waaraan een lage archeologische verwachting is toegekend. In de nabije omgeving zijn geen vindplaatsen aangetroffen.

Hoewel de uitbreidingsmogelijkheden groot zijn, is gezien de lage archeologische verwachting en het ontbreken van vindplaatsen in de nabije omgeving geen archeolo-

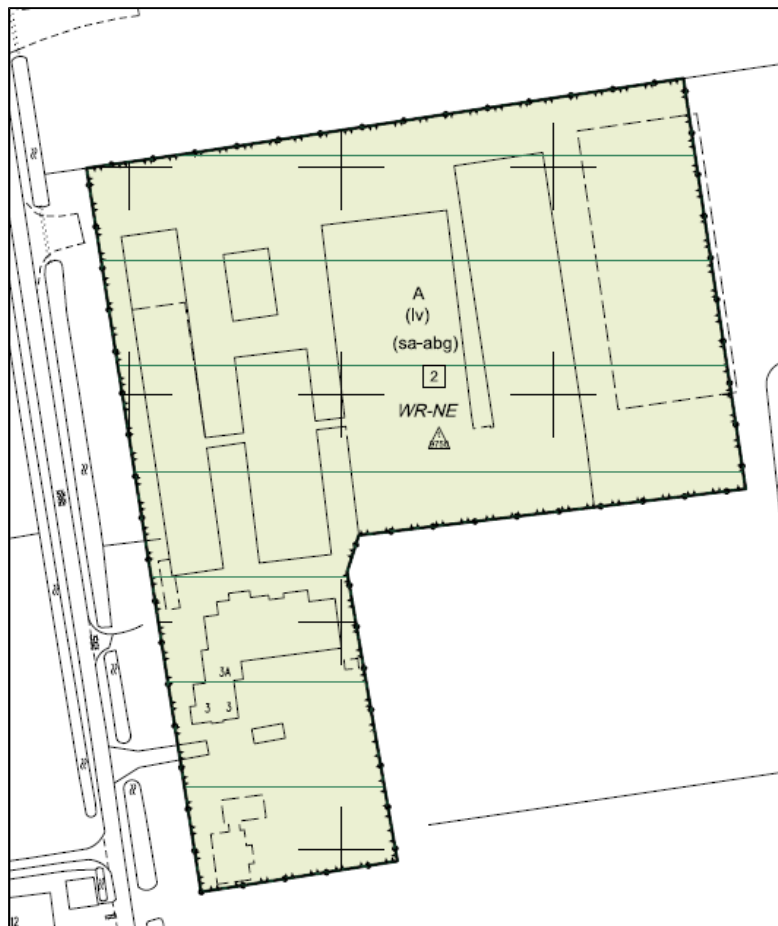
gisch onderzoek noodzakelijk. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een dubbelbestemming voor het perceel is eveneens niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

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

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders conform de Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hieraan wordt voldaan.



3.2.5 Dijkgraaf 4 te Bennekom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

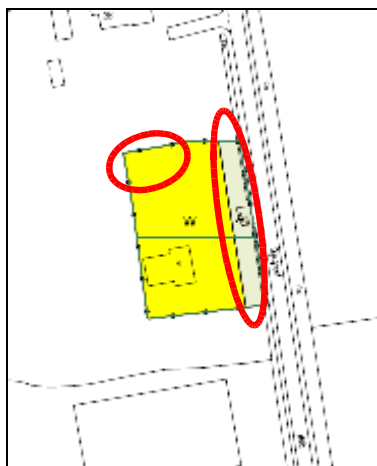
In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het betreffende perceel een woonbestemming. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied. In 2008 is bouwvergunning verleend voor vervangende nieuwbouw van de woning (bouwvergunning 2008B0667). De woning is inmiddels gerealiseerd. In 2009 is bouwvergunning verleend voor vervangende nieuwbouw van de bijgebouwen (bouwvergunning 2009B0094). Onlangs is gevraagd of de situering van het bijgebouw kan worden verschoven in noordelijke richting (circa 4 meter). Daarmee wordt echter het bestemmingsvlak overschreden. De eigenaar heeft verzocht of de vorm van het bestemmingsplan kan worden gewijzigd, zodat dit beter aansluit op de nieuwe bebouwing op het perceel. Verder heeft de eigenaar de wens om naast het nieuwe bijgebouw een kippenhok met ren te bouwen.

CONCLUSIE

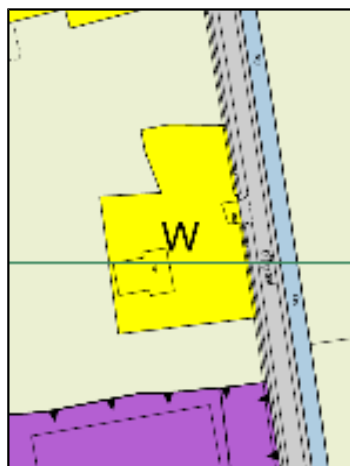
De vorm van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd. Aan de noordzijde is een klein deel toegevoegd voor het nieuwe bijgebouw en het kippenhok, hetgeen aan de straatzijde in mindering is gebracht.

ONDERBOUWING

De eigenaar heeft in de afgelopen periode het perceel volledig onder handen genomen. De oude bebouwing is volledig vervangen voor nieuwbouw. De wijziging van het bestemmingsvlak is van ondergeschikte betekenis en heeft vanwege de afstand geen negatieve effecten op omliggende percelen. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt vastgesteld dat het uit te breiden deel is gelegen achter een rij knotwilgen. Gelet op het ondergeschikte karakter van de bestemmingsplanwijziging en het bestaande groen op het perceel, bestaat geen aanleiding om extra maatregelen te verlangen voor landschappelijke inpassing. Verder zijn er geen wettelijke of beleidsmatige belemmeringen om medewerking te verlenen.



Wijziging



Voorgaande bestemmingsplan

3.2.6 Edeseweg 6 en 8 te Otterlo

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Edeseweg 6 en 8 een maatschappelijke bestemming met de nadere aanduiding 'zorginstelling'. Op basis van het bestemmingsplan is één dienstwoning toegestaan. Het perceel ligt gedeeltelijk in de reconstructiezone verwevingsgebied.

De eigenaar heeft aangegeven dat het perceel in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 onterecht een maatschappelijke bestemming heeft gekregen. Op het perceel staat een appartementencomplex dat voor permanente bewoning wordt gebruikt. De dienstwoning heeft geen relatie meer met het appartementencomplex. Verzocht wordt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke en vergunde situatie.

CONCLUSIE

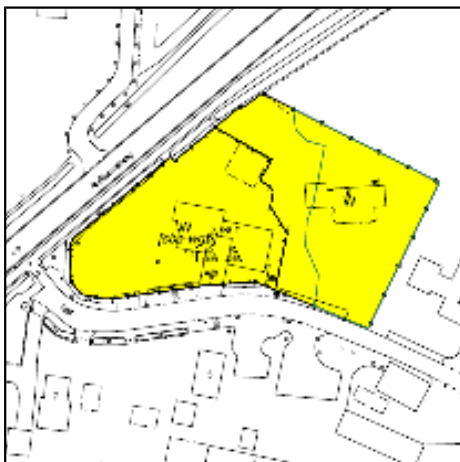
Voor het perceel Edeseweg 6 (voormalige bedrijfswoning) wordt een woonbestemming opgenomen. Voor het perceel Edeseweg 8 wordt een woonbestemming opgenomen met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' ten behoeve van 11 wooneenheden. De inhoudsmaat van het woongebouw bedraagt maximaal 1.560 m³. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt maximaal 250 m² voor het totale woongebouw.

ONDERBOUWING

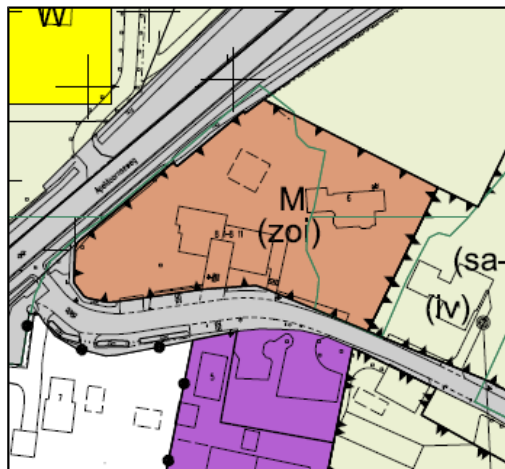
Dit perceel heeft inmiddels een lange geschiedenis voor wat betreft de bewoning door meerdere personen. Al in 1954 is vergunning verleend voor het verbouwen van de boerderij tot pension. In de algehele herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 1962 heeft dit perceel de bestemming 'Gast- en verplegingsinrichtingen' gekregen. In de herziening van 4 juli 1994 is het perceel bestemd als maatschappelijke doeleinden. Het gebruik als bejaardenpension was daarmee in overeenstemming. Rond 1996 is het bejaardenpension 'Eureka' verhuisd naar de Brummelweg te Otterlo. Als gevolg hiervan heeft het perceel Edeseweg 6 – 8 in het bestemmingsplan 'Bezemronde Agrarisch Buitengebied' van 11 juli 1996 de bestemming Horeca gekregen met de nadere aanduiding 'pensionbedrijf'. De reikwijdte van de aanduiding 'pensionbedrijf' is in het bestemmingsplan niet omschreven. In die tijd was de term 'pension' in planologisch opzicht niet voorbehouden aan recreatieve of zorgdoeleinden. Dat betekent dat het onmogelijk is om handhavend op te treden tegen permanente bewoning. Daarbij speelt ook een rol dat het object met medeweten van de gemeente sinds de verhuizing van 'Eureka' permanent wordt bewoond. De permanente bewoning blijkt onder andere ook uit de gemeentelijke WOZ administratie en de Basisregistratie persoonsgegevens.

Gelet op deze lange voorgeschiedenis en de juridische complicaties wordt het bestemmingsplan gewijzigd conform het huidige gebruik. Dat betekent dat voor de voormalige bedrijfswoning Edeseweg 6 een afzonderlijke woonbestemming wordt opgenomen. Voor Edeseweg 8 wordt een woonbestemming opgenomen met de aanduiding 'Woongebouw' ten behoeve van 11 appartementen. Vanuit planologisch opzicht is de wijziging van ondergeschikte betekenis. Zowel het voormalige gebruik als verzorgingshuis en de permanente bewoning worden vanuit milieuregelgeving op een gelijke wijze be-

oordeeld (het zijn beide 'gevoelige objecten'). Verder wordt vastgesteld dat het onderhavige perceel in de bebouwde kom ligt van Otterlo. Vanuit planologisch oogpunt is de planwijziging met het voorgaande gerechtvaardigd. Verder zijn er geen wettelijke belemmeringen om medewerking te verlenen.



Wijziging



Voorgaande bestemmingsplan

3.2.7 Edeseweg 30 en 32 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het betreffende perceel een woonbestemming met de nadere aanduidingen 'Specifieke bouwaanduiding - woongebouw' ten behoeve van twee wooneenheden. De maximale inhoudsmaat van het woongebouw bedraagt 760 m³. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarden' van toepassing. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

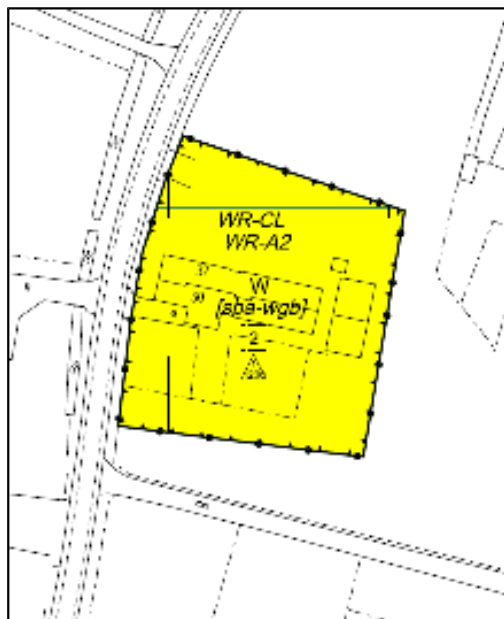
De eigenaar heeft onlangs contact opgenomen met de gemeente vanwege een foutieve inhoudsmaat in het bestemmingsplan. Op basis van de historische situatie op het perceel, heeft de gemeente namelijk schriftelijk aangegeven dat elke deel van de woning tot maximaal 600 m³ mag uitbreiden.

CONCLUSIE

Voor het perceel wordt de aanduiding voor de maximale inhoudsmaat gewijzigd in 1.200 m³ voor het totale woongebouw.

ONDERBOUWING

Tijdens een bouwvergunningprocedure in 1995 is uitvoerig met de eigenaar gecommuniceerd over de status van de dubbele bewoning (BZ-95-0296). In vervolg op deze procedure is schriftelijk toegezegd dat in een opvolgend bestemmingsplan de dubbele bewoning bestemd zou worden. Daarbij zou elke wooneenheid uitgebreid mogen worden tot maximaal 600 m³. Deze toezegging is in het verleden niet verwerkt in de opvolgende bestemmingsplannen. Gelet op de gemaakte afspraken tijdens het vergunningentraject in 1995 en de brief van het college van burgemeester en wethouders van 1996, wordt alsnog de maximale inhoudsmaat op de verbeelding vermeld. Er bestaan geen wettelijke belemmeringen om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging.



3.2.8 Hazendonkseweg 6 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hazendonkseweg 6 een agrarische bestemming met de aanduidingen 'Agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone landbouwonwikkelingsgebied.

Initiatiefnemer heeft een verzoek gedaan voor de uitbreiding van het *bouwvlak*. De maximaal toegestane bebouwing is op dit moment ruim voldoende. De bestemmingsplanwijziging richt zich daarmee alleen op een uitbreiding van het bouwvlak, zodat de bebouwing op de meest gunstige locatie gebouwd kan worden.

Voor dit plan is bij de gemeente een bedrijfsplan bekend waaruit blijkt dat de vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft plannen om zich te ontwikkelen tot een veebestand van ongeveer 1.420 vleeskalveren. Daarmee groeit het bedrijf naar 205 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid).

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 sub a van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Op basis hiervan is het mogelijk om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 15.000 m².

ONDERBOUWING

Het perceel Hazendonkseweg staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, Sectie F, nummer 3244 en 2319.



Ligging perceel

In het landbouwontwikkelingsgebied is het mogelijk om het bouwvlak van een perceel met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot* te vergroten tot 15.000 m². De maximale bouwruimte is op dit moment voldoende en wordt met het voorliggende bestemmingsplan niet gewijzigd. Binnen de bestemming agrarisch bedrijf met de aanduiding 'Agrarisch bedrijf groot' is maximaal 5.000 m² bebouwing toegestaan. Op dit moment is op het betreffende perceel 3.650 m² aan bebouwing aanwezig.

Het bedrijf heeft op dit moment milieutoestemming voor het houden van ongeveer 1.000 vlees-kalveren.

Landschappelijke inpassing

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



Landschappelijke inpassing

Momenteel zijn er al een aantal landschapselementen op het erf aanwezig zoals een haag, een aantal knotbomen en opgaande beplanting. Het omringende landschap bestaat vooral uit knotbomen en singels die het landschap een redelijke kleinschalig karakter geven. De locatie van de nieuw te bouwen schuur is voor een deel al omzoomd met een singelstructuur. Zowel aan de noordkant als de oostkant zal deze verdere worden aangezet met een rij knotbomen. Aan de voorzijde van de bestaande stal zal een aantal knotbomen uitvallen en deze worden vervangen door nieuwe exemplaren. Aan de achterzijde van de woning worden drie bomen geplant om de achterzijde van de stal uit het zicht te halen.

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

het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Milieuzonering

Rondom het bedrijf aan de Hazendonkseweg 6 bevinden zich agrarische bedrijven. Op 85 meter oostelijk van het plan ligt een veehouderij op adres Hazendonkseweg 2a (bestemd als wonen met agrarische nevenactiviteit). Op 84 meter zuidoostelijk van het plan ligt een veehouderij op het adres Hazendonkseweg 11. Op circa 290 meter oostelijk van het plan ligt het adres Hazendonkseweg 5. Hazendonkseweg 5 is bestemd als wonen met agrarische nevenactiviteit en bezit een geaccepteerde melding (melkrundveehouderijen, thans besluit landbouw milieubeheer) van 8 juni 1993. Op circa 475 meter oostelijk van het plan bevinden zich een veehouderij op het adres Loenhorsterweg 21 (bestemd als wonen). Zuidwestelijk van het plan ligt op ruim 350 meter een veehouderij aan de Mispelweg 5. Ten westen van het plan ligt op circa 350 meter een veehouderij op het adres Hazendonkseweg 23. Noordwestelijk van het plan ligt op circa 200 meter afstand een kleinschalige varkenshouderij op het adres Hazendonkseweg 12 (bestemd als wonen).

De meest nabijgelegen burgerwoning op Loenhorsterweg 19 ligt op ruim 500 meter.

Geurhinder (individueel)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor dieren met geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend en getoetst. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor wordt een vaste afstand aangehouden als norm.

Als gerekend wordt aan de hand van de bestemde woningen (zonder agrarische nevenactiviteit) en uitgaande van het gestelde dieraantal van 1.577 vleeskalveren in het huidige type stalsysteem blijkt dat het past binnen de geurnorm.

Geluid

In de omgeving van de Hazendonkseweg 6 is het referentieniveau voor geluid circa 45 dB(A) etmaalwaarde. Dit niveau wordt vooral bepaald door de ligging van dit gebied ten opzichte van de Rijksweg A30.

De bepalende woning is Hazendonkseweg 2A. Om in de vergunde situatie te voldoen (met 40 dB(A) etmaalwaarde) moeten maatregelen aan de ventilatoren zijn gerealiseerd. Deze maatregelen worden gerekend tot de stand van de techniek (BBT). Bij uitbreiding kan een grotere geluidruimte worden vergund en door het toepassen van de maatregelen (BBT) blijft de geluidsbelasting op woningen van derden aanvaardbaar.

Omdat BBT-maatregelen in het milieuspoor een verplichting zijn, is er geen belemmering in het ruimtelijk spoor.

Fijnstof

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

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;

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

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (woningen). Voor dit plan is een indicatieve berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de normen.

Luchtkwaliteit

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

Bodem

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

Soortbescherming

Er worden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschermde soorten is daarmee zeer klein. Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Gebiedsbescherming

Voor het initiatief is op 1 oktober 2012 een Natuurbeschermingswetvergunning verleend (zaaknummer 2012-004270). De Natuurbeschermingswet staat daarom niet meer in de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg.

Cultuurhistorie en Archeologie

De locatie is gelegen in een dekzandvlakte met lage dekzandwelingen. De archeologische verwachting is op zowel de vigerende gemeentelijke beleidsadvieskaart als op de in 2010 opgestelde cultuurhistorische waardenkaart laag. In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Gelet op deze middelhoge trefkans en de omvang van het plangebied acht de gemeente het niet noodzakelijk dat eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden door middel van nader archeologisch onderzoek in beeld worden gebracht.

Verkeer en parkeren

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

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders conform de Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hieraan wordt voldaan.



3.2.9 Hessenweg 152 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hessenweg 152 een agrarische bestemming met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van agrarisch naar wonen. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bebouwing (1.150m²) te slopen. In ruil voor de sloop wordt op het betreffende perceel een woning met 660 m³ gebouwd. Bij de voormalige bedrijfswooning en de nieuwe woning mag schuur van 75 m² worden gebouwd. Hiervoor wordt een bestaande (recent gebouwde) kapschuur, ter grootte van 150 m², verdeeld in twee delen. De bestaande woning wordt gehandhaafd

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen. Tevens is er uit toetsing gebleken dat er geen bezwaren zijn om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

ONDERBOUWING

Het perceel Hessenweg 152 ligt ten noorden van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, perceelnummer 2050.



Ligging perceel

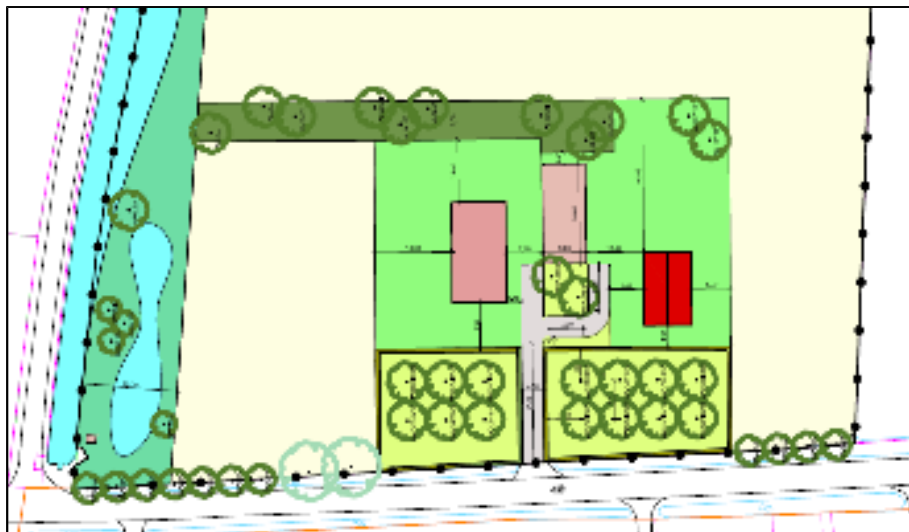
Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied. Op het perceel is op dit moment 1.150 m² aan agrarische bebouwing aanwezig. Conform het beleid voor functieverandering kan deze bebouwing worden ingezet voor een extra woning op het perceel.

Beide woningen worden landschappelijk ingepast. Naast de landschappelijke inpassing dient er een bijdrage geleverd te worden aan het ontwikkelingsfonds platteland.

De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. Aan deze bijdrage is door initiatiefnemer voldaan.

Landschappelijke inpassing

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



Landschappelijke inpassing

De twee woningen zijn georiënteerd op de Hessenweg en de kaprichting is parallel aan de richting van het landschap. De bestaande inrit wordt gehandhaafd en ontsluit het nieuwe ensemble. Aan de achterzijde wordt de kenmerkende structuur van het broekontginningenlandschap versterkt met een houtsingel. De zuidzijde blijft open. Aan de voorzijde worden de woonpercelen begrensd door een hoogstamfruitboomgaard aan weerszijden van de inrit. De boomgaard is omgeven door beukenhagen, een voortzetting van de huidige hagenstructuur. Bestaande landschappelijke beplantingsstructuren worden gehandhaafd danwel versterkt.

De bestaande boerderij wordt gehandhaafd en blijft een prominente plaats innemen op de kavel. Aan de achterzijde begrenst een houtsingel het perceel. Het nieuwe woongebouw sluit aan op het bestaande cluster van boerderij en kapschuur. Daardoor doet de erfopbouw compact aan. De nieuwe woning is op de Hessenweg georiënteerd. De kaprichting sluit daarmee aan op de overheersende richting van het landschap, andere woningen in de omgeving en de bestaande boerderij. Achterop de kavel komen twee markante bomen.

Een klein deel van het plangebied wordt ingericht als gemeenschappelijk voorerf. De hoogstam fruitboomgaard is een belangrijke schakel in de nieuwe inrichting en “bindt” de nieuwe (woon)percelen. De gemeenschappelijke inrit leidt naar de twee woningen, die ter weerszijden van een klein grasveldje met twee monumentale bomen liggen.

Om de oude landschappelijke lijnen op te waarderen, wordt de greppel die ter hoogte van de achterzijde van het huidige erf loopt, voorzien van een begeleidende houtsingel met hoofdsort els, zoals karakteristiek voor deze omgeving. De houtsingel geleed het plangebied. Achter en ten zuiden van de nieuwe woning blijft het zicht op het achterliggende landschap open.

Langs de Overwoudse Beek wordt een natuurzone ingericht. De natuurzone bestaat uit een vochtige kruidenrijke graslandvegetatie of natuurvriendelijke oever, met verspreid struikachtige vegetaties van laagblijvende wilgensoorten en els. In het westen is de breedte 20 meter. Naar het oosten versmalt de zone tot 5 meter. In het bredere deel wordt de oeverlijn gevarieerd en op het breedste stuk wordt een kleine (geïsoleerde) poel aangelegd.

De twee elzen langs de Hessenweg blijven behouden. Ruimte voor aanplant van bomen langs de weg is er niet. Daarom wordt aan weerszijden van het erf op de perceelsgrens een rij knotwilgen aangeplant. De elzenbeplanting langs de oostgrens van het plangebied blijft gehandhaafd. De sloot ter plekke, haaks op de Overwoudse Beek, wordt eveneens voorzien van een 5 meter brede (ecologische) oeverzone en blijft overwegend laag. Hier wordt struweel om de twee of drie jaar verwijderd. Ter begrenzing van de woonpercelen en de hoogstamfruitboomgaard wordt rondom de boomgaard een beukenhaag aangeplant. Voor een deel hiervan kan de bestaande beukenhaag worden benut.

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Het plan voor de landschappelijke inpassing zorgt voor een fraaie verankering van het erf in het kampenlandschap.

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

Milieuzonering

De afstand tussen de nieuwe woning en eventueel omliggende agrarische bedrijven dient minimaal 50 meter te bedragen. Rondom het plangebied zijn diverse burgerwoningen aanwezig zijn. Op Hessenweg 121, 129 en 148 zijn, net zoals aan de Overwoudsesteeg 5, agrarische nevenactiviteiten toegestaan. Aan de Overwoudsesteeg 1 is een agrarisch bedrijf groot aanwezig op ruim 140 meter ten noorden van het plan. Aan de Overwoudsesteeg 2 is een agrarisch bedrijf groot aanwezig op ruim 200 meter ten oosten van het plan. De geplande woning komt het meest nabij het agrarische bedrijf aan Hessenweg 121, maar blijft hier nog steeds ruim 50 meter vandaan. Daarmee wordt voldaan aan de afstandseisen.

Verkeerslawaaï

De nieuw te realiseren woning ligt binnen de 250 meter brede geluidzone van de Hessenweg en de Overwoudsesteeg. De verkeersintensiteit over de Overwoudsesteeg is zo laag dat deze weg akoestisch gezien niet relevant is. De geluidsbelasting door de Hessenweg bedraagt bij de nieuwe woning ten hoogste 42 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Bodem

Uit het milieudossier is af te leiden dat op de locatie ten westen van de loods/werkplaats een bovengrondse dieselolietank aanwezig was. Uit onderzoek is komen vast te staan dat de dieselolietank geen bodemverontreiniging heeft veroorzaakt.

Soortbescherming

Door bureau Nieuwland Advies is in februari 2012 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat in het plangebied geen strikt beschermde diersoorten zijn waargenomen. Ook lijken de gebouwen niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor beschermde soorten.

Wel is het huidige plangebied mogelijk een onderdeel van het leefgebied van beschermde soorten zoals huismussen of steenuilen. In de toekomstige situatie zal dit leefgebied alleen maar geschikter worden.

Wel dient gelet op de zorgplicht vooraf aan de uitvoering van het voorgenomen plan nogmaals een controle plaats te vinden naar eventuele aanwezigheid van zoogdieren (vleermuizen) en vogels in de te slopen gebouwen. De schuren dienen te worden gesloopt buiten het broedseizoen voor vogels. De schuren zijn wel geschikt als broedplek voor algemene vogels. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten.

Cultuurhistorie en Archeologie

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

In de omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het projectgebied plaatsgevonden.

In het onderhavige bestemmingsplan zal de bestaande agrarische bebouwing worden gesloopt, alvorens een nieuwe woning te realiseren. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting en eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders van luchtkwaliteit en water. Hieraan wordt voldaan.



3.2.10

3.2.11 Hoge Valkseweg 8a en 10 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede van 23 juni 2011 heeft het perceel Hoge Valkseweg 8a – 10 een bedrijfsbestemming. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2011, is het perceel opgenomen in de projectenlijst voor het thema 'Woningsplitsing'. Op basis van de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 is het perceel vervolgens beoordeeld en verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 2012. Daarbij is geconcludeerd dat het perceel op basis van overgangsrecht in aanmerking komt voor legalisatie. Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan van 2012 hebben de eigenaren van beide percelen een zienswijze ingediend. Daarbij is onder andere gesteld dat het perceel Hoge valkseweg 10 niet wordt gebruikt als bedrijfswoning, maar als burgerwoning. De eigenaar heeft namelijk geen binding met het betreffende bedrijf. Vanwege de planning van het bestemmingsplantraject en de complexiteit is in overleg met de eigenaren besloten om het bestemmingsplan voor dit perceel vooralsnog niet te wijzigen in het plan van 2012.

Op basis van een vervolggesprek met de eigenaren en diens adviseur is vastgesteld dat een bestemmingsplanwijziging haalbaar is. Daarbij is met name het aspect milieuzonering van belang. In het navolgende wordt dit nog verder onderbouwd.

CONCLUSIE

Voor het perceel Hoge valkseweg 8a wordt een bedrijfsbestemming opgenomen waarbij maximaal de milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Verder is op het perceel een bedrijfswoning toegestaan van maximaal 450 m³. Het perceel Hoge Valkseweg 10 krijgt een woonbestemming waarbij een bouwvolume wordt opgenomen van maximaal 450 m³.

ONDERBOUWING

Op basis van de gemeentelijke administratie en aangeleverde informatie door de eigenaren is vastgesteld dat de dubbele bewoning van het object Hoge Valkseweg 8a en 10 al ruim voor 4 juli 1994 is ontstaan. Op basis van de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 komt het perceel daarmee in aanmerking voor legalisatie, tenzij er wettelijke belemmeringen bestaan. Vanwege het feit dat Hoge Valkseweg 10 wordt bewoond door een persoon die geen binding heeft met het bedrijf op Hoge Valkseweg 8a, ontstaat een knelpunt voor legalisatie in verband met de milieuzonering. Voor het perceel Hoge Valkseweg 8a is namelijk op 1 maart 2007 een melding gedaan in het kader van het (oude) Besluit Transport- en opslagbedrijven. Deze melding is vervolgens geaccepteerd. De geaccepteerde melding heeft betrekking op een bedrijfscategorie 3.1. De kortste afstand van het gemelde bedrijf ten opzichte van gevoelige objecten bedraagt minimaal 50 meter voor het aspect geluid. Hieraan kan in de gewenste situatie, om de woning Hoge Valkseweg 10 af te splitsen, niet worden voldaan.

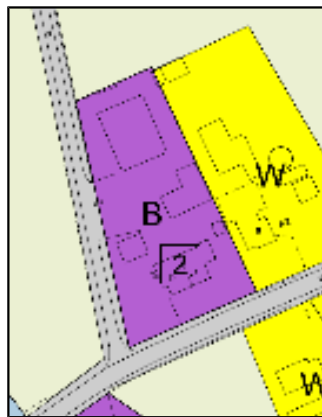
In overleg met de eigenaren is vastgesteld dat de bedrijfsbestemming volgens het bestemmingsplan uitsluitend de categorieën 1 en 2 toestaat. De gedane melding in 2007 past hier niet binnen. Destijds was het niet mogelijk om een melding op deze basis te weigeren. Het huidige gebruik van het perceel is echter minder belastend voor de omgeving dan de gedane melding. Feitelijk is namelijk alleen sprake van opslagruimte op het perceel. Op basis van de VNG-brochure is voor deze activiteiten sprake van categorie 2 bedrijven en geldt een kortere afstand op gevoelige objecten, namelijk maximaal 30 meter (sbi 2008, nr. 52109: opslaggebouwen).

In de feitelijke situatie is de afstand van de loods voor de opslag tot de achtergevel van Hoge Valkseweg 10 circa 32 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gegeven richtafstand voor opslaggebouwen. De andere schuur op het perceel Hoge Valkseweg 8a ligt op circa 12 meter afstand van Hoge Valkseweg 10. Dit object wordt echter niet gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, maar als bijgebouw van de bedrijfswoning Hoge Valkseweg 8a. Daarin vinden momenteel dan ook geen activiteiten plaats die een belastende werking hebben op de omgeving. De eigenaar van het perceel Hoge Valkseweg 8a heeft voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe melding ingediend op basis van het Activiteitenbesluit conform bovenvermelde sbi-code. Dat betekent dat voldaan wordt aan de milieuzonering.

Verder wordt opgemerkt dat de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan een gevolg is van een ontstane situatie uit het verleden, waarbij de eigenaren zelf een rol/verantwoordelijkheid hebben gehad. De gebruiksmogelijkheden op het perceel Hoge Valkseweg 8a worden voor wat betreft de schuur die op kortere afstand ligt van de woning beperkt. In de belangenafweging wordt dit risico bij de eigenaar van Hoge Valkseweg 8a gelegd, omdat hij zelf tot afsplitsing van een bedrijfswoning is overgegaan. De eigenaren hebben dan ook beiden verzocht om de onderhavige bestemmingsplanwijziging. De bestemmingsplanwijziging heeft in feite alleen betrekking op een wijziging van het gebruik. Er zijn geen wettelijke belemmeringen om hieraan medewerking te verlenen.



Wijziging



Voorgaande bestemmingsplan

3.2.12 Kruisbeekweg 14 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Kruisbeekweg 14 een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf'. Het perceel ligt in de reconstructiezone landbouwonwikkelingsgebied.

In de afgelopen jaren heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over de planologische situatie op het perceel Kruisbeekweg 14. Aanleiding daarvoor was de omvang van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op 4 november 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders een definitief voorstel gedaan om tot een oplossing te komen. Op basis van de maximale uitbreidingsruimte volgens het beleidskader van destijds (20% regeling) is voorgesteld om in het bestemmingsplan te regelen dat maximaal 1.254 m² bedrijfsbebouwing wordt toegestaan (met uitzondering van oppervlakte van de bedrijfswoning en het bijbehorende bijgebouw). Verder zou de vorm van het bestemmingsvlak daarop worden aangepast.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 is de afspraak niet volledig doorvertaald. Met name de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing geeft nog discussie. Naar aanleiding van een ingesteld beroepschrift tegen het plan van 23 juni 2011 is met de eigenaar besproken op welke wijze de afspraak alsnog wordt vertaald in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.

CONCLUSIE

De vorm van het bestemmingsvlak wordt op ondergeschikte punten gewijzigd. Daarbij wordt het bestemmingsvlak aan de noordzijde uitgebreid, hetgeen in mindering wordt gebracht aan de westzijde. Verder wordt op de verbeelding vermeld dat maximaal 1.254 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan.

ONDERBOUWING

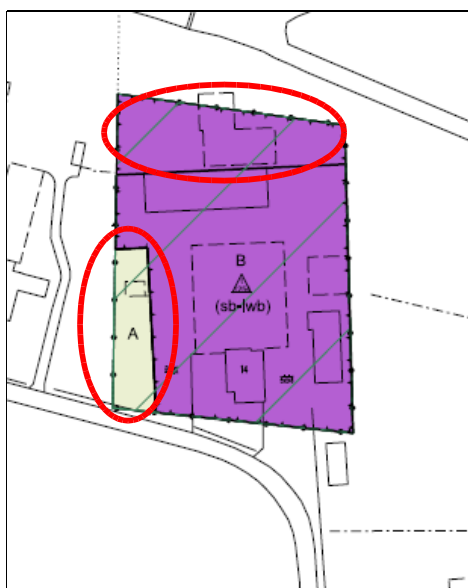
Voor het betreffende perceel wordt het bestemmingsvlak op ondergeschikte delen gewijzigd. Het perceel wordt aan de noordzijde met circa 20 meter uitgebreid. Deze oppervlakte wordt aan de westzijde in mindering gebracht. Bij de nieuwe situering van het bestemmingsvlak is rekening gehouden met de afstand tot de achterliggende Lunterse beek. Als gevolg van de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is dit deel van de Beek niet meer aangewezen. Dat neemt echter niet weg dat de beek waardevol is vanuit ecologisch en landschappelijk oogpunt. Om deze reden wordt met het nieuwe bestemmingsvlak circa 15 meter afstand gehouden tot de beek. Daarbij wordt opgemerkt dat de nieuwe grens van het bestemmingsvlak in overeenstemming is met de oude grens in het bestemmingsplan van 4 juli 1994.

Vanwege de omvang en compactheid van de bestaande situatie is geen landschappelijke inpassing vereist. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de westzijde van het perceel een groene afscherming aanwezig is. Daarenboven moet worden vastgesteld dat de planologische wijziging betrekking heeft op een onjuiste vertaling in het bestem-

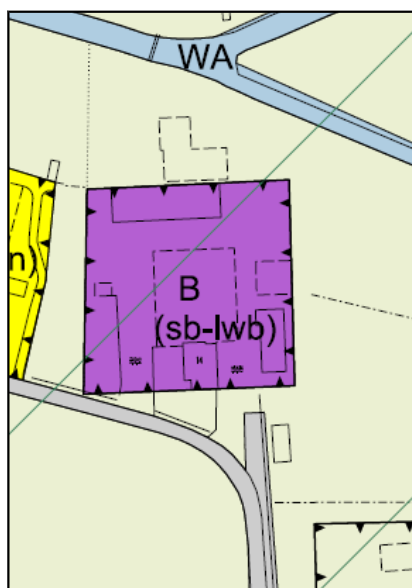
mingsplan van 23 juni 2011. Daarmee zou een afzonderlijke landschappelijke inpassing van het gehele perceel zich niet verdragen met de bestaande rechten.

Zoals in paragraaf 'aanleiding/achtergronden' is vermeld wordt in het bestemmingsplan de aanduiding opgenomen dat maximaal 1.254 m² bedrijfsbebouwing aanwezig is. De eigenaar zal het resterende oppervlakte op korte termijn slopen. Deze oppervlakte is exclusief de bebouwing voor de bedrijfswoning en het bijbehorende bijgebouw. In de planregels is bepaald dat oppervlakte van laatstgenoemde objecten niet wordt meegerekend in de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. Om deze reden hoeft de bedrijfswoning en het bijgebouw niet op de verbeelding te worden vermeld.

De planologische wijziging heeft betrekking op een bestaande situatie. Er zijn daarmee geen wettelijke belemmeringen om medewerking te verlenen. Daarbij kan worden gedacht aan archeologie, cultuurhistorie, Flora en fauna etc. Verder wordt met de wijziging van het bestemmingsvlak de afstand tot het woonperceel aan de westzijde niet verkleind. Aan de noordzijde is het eerstvolgende 'gevoelige object' gelegen op een afstand van circa 170 meter (Kruisbeekweg 22). Vanuit milieuzonering is er daarmee dan ook geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.



Wijziging



Voorgaande bestemmingsplan

3.2.13 Lage Valkseweg 64 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lage Valkseweg 64 een agrarische bestemming met de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' en 'intensieve veehouder'. Het perceel ligt in de reconstructiezone landbouwontwikkelingsgebied.

Op 10 juni 2011 heeft de eigenaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een nieuwe pluimveestal op het betreffende perceel. De aanvraag was ingediend vóór vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Vanwege de samenloop van de vaststellingsprocedure van het nieuwe bestemmingsplan en de datum van de aanvraag, is bij de omgevingsvergunning het uitgangspunt van 'verbale' bouwvlakken uit het oude bestemmingsplan gehanteerd. Het initiatief is immers compact en voldoet aan de landschappelijke kaders. Vanwege de samenloop is het bouwvlak echter niet aangepast in het vastgestelde bestemmingsplan van 23 juni 2012.

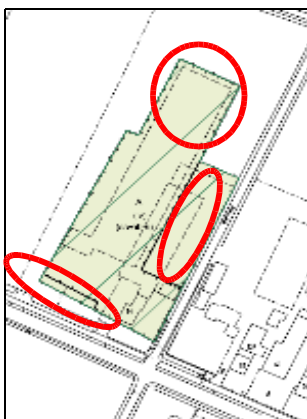
Inmiddels is de procedure voor de omgevingsvergunning afgerond en heeft geleid tot een onherroepelijk besluit. Vanwege de verleende vergunning zal het bouwvlak in het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.

CONCLUSIE

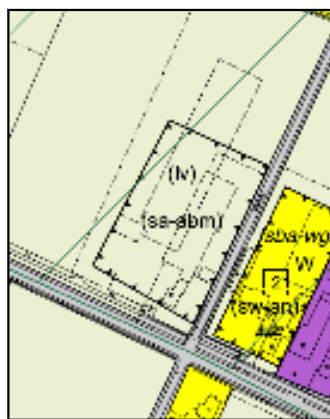
De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak uitgebreid, hetgeen in mindering wordt gebracht aan de oost- en zuidzijde. De totale oppervlakte blijft gelijk.

ONDERBOUWING

Tijdens de behandeling van de omgevingsvergunning zijn de relevante aspecten beoordeeld om tot een wijziging te komen van het bouwvlak. Het gaat daarbij met name om de landschappelijke effecten daarvan. Inmiddels is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning die vertaald moet worden in het bestemmingsplan. Er zijn geen wettelijke belemmeringen om hier medewerking aan te verlenen.



Wijziging



Voorgaande bestemmingsplan

3.2.14 Lage Valkseweg 131 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel een woonbestemming. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' van toepassing. Het perceel ligt in de reconstructiezone landbouwontwikkelingsgebied'.

Op het perceel is een houtbewerkingbedrijf gevestigd. De afgelopen jaren is de bijbehorende bedrijfsbebouwing langzamerhand uitgebreid tot 230 m². Daarnaast is er de wens de bedrijfsbebouwing nog iets te vergroten. De omvang zal uiteindelijk maximaal 300 m² beslaan. Een bedrijf met een dergelijke oppervlakte past niet binnen de huidige bestemming (wonen).

De eigenaar heeft verzocht om functieverandering van het perceel in combinatie met compenserende sloop elders.

CONCLUSIE

De woonbestemming wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming conform de kaders van het beleid functieverandering. Er wordt maximaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan. De bestemmingsplanwijziging voldoet aan de wettelijke kaders.

ONDERBOUWING

Het perceel Lage Valkseweg 131 te Lunteren staat bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2276.



Perceel Lage Valkseweg 131

Het wijzigen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming past niet binnen het vastgestelde beleidskader. Het wijzigen naar een bedrijfsbestemming is voorbehouden aan voormalige agrarische locaties. In het onderhavige geval is sprake van een woonbestemming en kan het beleid voor functieverandering niet één op één worden toegepast. Er bestaat echter wel aanleiding om via maatwerk toch medewerking te verlenen en af te wijken van het beleidskader. Daarbij wordt voor wat betreft de compenserende sloop wel aansluiting gezocht bij het beleidskader functieverandering.

Ter compensatie voor het opnemen van een bedrijfsbestemming met daarop 300 m² aan bedrijfsbebouwing wordt een schuur van 750 m² elders gesloopt. Dit zal gebeuren aan de Vitterweg, op het perceel dat kadastraal bekend staat als Lunteren, sectie G, nummer 2153. Het perceel aan de Vitterweg heeft op dit moment een agrarische bestemming, zonder bouwmogelijkheden. Voor de schuur is in het verleden een vergunning verleend, en valt daarmee onder het overgangsrecht. Landschappelijk gezien is het verwijderen van de schuur van grote waarde. De bestemming hoeft voor de sloop niet te worden gewijzigd. Het slopen van de schuur wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Verder wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Af te breken schuur Vitterweg

Landschappelijke inpassing

Het perceel is in de bestaande situatie landschappelijk als goed ingepast. De inpassing betreft hagen, solitaire bomen, een gevarieerde laanbeplanting langs de inrit en een boomgaard. Het in stand houden van de bestaande landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Milieuzonering

Het houtbewerkingsbedrijf aan de Lage Valkseweg 131 ligt in het landbouwonwikkelingsgebied. In de directe omgeving liggen aan de Lage Valkseweg 133a, 133 en 142, de Vaarkampse binnenweg 2 en de Meenthorsterweg 2 burgerwoningen. Aan de meenthorsterweg 2 is in 2010 een melding Besluit Landbouw geaccepteerd voor het houden van 20 stuks rundvee. De dichtstbij gelegen agrarische bedrijven liggen aan de Lage Valkseweg 135 (175 meter) en aan de Meenthorsterweg 2 (103 meter).

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de machinale houtbewerking aan de Lage Valkseweg 131. Hiermee is de geluidbelasting van de activiteiten die samenhangen met de houtbewerking inzichtelijk geworden. Het rapport is beoordeeld. Hieruit blijkt dat de belasting voldoende laag is en er geen negatieve effecten zijn te verwachten voor de naastliggende woningen. Het bedrijf zal een milieumelding moeten doen. De geluidsbelasting zal in dit kader verder worden gereguleerd.

Geurhinder

Op 23 maart 2010 is voor de veehouderij aan de Lage Valkseweg 135 een WM-vergunning verleend voor het houden van 1644 + 468 vleesvarkens, 15 stuks vrouwelijk jongvee en 27 melkkoeien. De geurbelasting vanuit het bedrijf naar de omgeving is toen beoordeeld. De geurbelasting op het woonhuis aan de Lage Valkseweg 131 is 11,08 OU/m³ terwijl de geurnorm 14,0 OU/s bedraagt. De werkplaats op het terrein van het houtbewerkingsbedrijf aan de Lage Valkseweg 131 ligt 6 meter dichterbij de veehouderij dan de woning aan de Lage Valkseweg 131. Dit zal geen overschrijding van de geurnorm veroorzaken. Op de werkplaats zal geen sprake zijn van een ontoelaatbare geurbelasting.

De veehouderij aan de Lage valkseweg 135 zal niet worden beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden omdat er op kleinere afstand reeds burgerwoningen liggen aan de Lage valkseweg 133 en 133a en de Valksebinneweg 2.

Tussen de rundveestallen op het perceel Meenthorsterweg 2 en de werkplaats cq. woning aan de Lage Valkseweg 131 moet een afstand van 50 meter worden aangehouden. De afstand bedraagt 104 cq. 112 meter. De afstandsnorm wordt ruimschoots gehaald.

Bodem

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

Soortenbescherming

Voor wat betreft de flora- en faunawet geldt dat er bij de voorgenomen ingreep aan de Lage Valkseweg 131 geen sloop van gebouwen of uitbreiding buiten het nu al verharde/bebouwde oppervlakte beoogd wordt. Er komen daarmee geen vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten in het geding. Er hoeft daarom ook geen onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Voor het perceel Vitterweg, waar een schuur gesloopt wordt, geldt het volgende. Door bureau Waardenburg is in mei 2012 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er in het plangebied geen strikt beschermde diersoorten zijn waargenomen.

In het nationale databest flora en fauna zijn er recente waarnemingen van steenuilen bekend in of op de schuur en in directe omgeving daarvan. Het plangebied maakt dus mogelijk deel uit van het leefgebied van een steenuil in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieven aanwezig voor de steenuil. Er worden daarom geen negatieve effecten verwacht op de steenuilen.

Het plangebied heeft verder geen essentiële betekenis voor (strikt) beschermde soorten van tabel 2/3 van de Flora- en faunawet. Als buiten het broedseizoen van vogels gewerkt wordt en de schuur kort vooraf aan de sloop wordt gecontroleerd op steenuilen kunnen de werkzaamheden zonder beperkingen worden uitgevoerd. Een onthefing van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

Gesteld kan worden dat er vanuit ecologie geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planwijziging.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is middelhoog voor alle archeologische perioden. Op de in 2010 opgestelde, maar nog nietvastgestelde cultuurhistorische waardenkaart – die een update betreft van de kaart uit 2005- is het plangebied gelegen op de grens van een lage dekzandrug in het noorden en een dekzandvlakte met dun plaggendek in het zuiden. Aan het noordelijk deel van het plangebied is een hoge archeologische verwachting toegekend, aan het zuidelijk deel van het terrein een middelhoge verwachting.

In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische vindplaatsen (AMK-terreinen en/of waarnemingen). Circa 200 meter ten westen van het plangebied, aan de Lage Valkseweg 137-139, is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is de ligging van de dekzandrug als aangegeven op de verwachtingskaart uit 2010 bevestigd. Een archeologische vindplaats is echter niet aangetroffen.

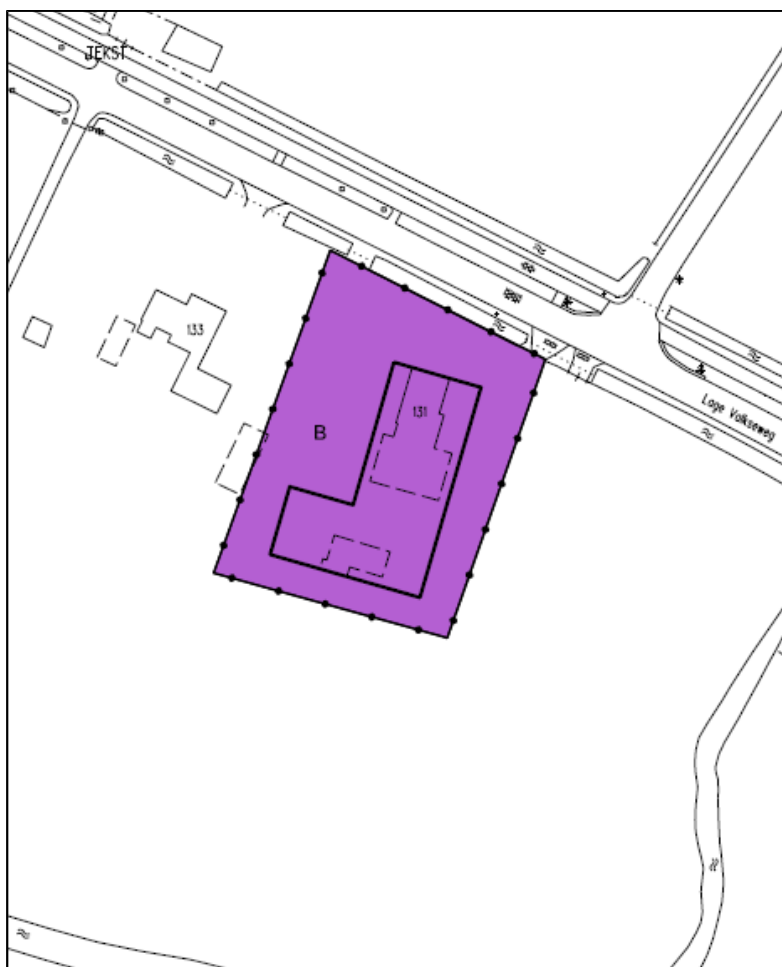
De exacte locatie van de nieuwbouw is bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan nog onbekend. Gezien het feit er vrijwel geen grote onbebouwde delen in het plangebied meer zijn, wordt de nieuwbouw vermoedelijk vlak nabij of tussen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

Het perceel is door de eerdere bebouwing vermoedelijk reeds grotendeels verstoord. Daarnaast is het plangebied zeer op de helling van de dekzandrug gelegen. Derhalve kan de archeologische verwachting voor het hele plangebied bijgesteld worden naar middelhoog. Gezien de beperkte nieuwbouwmogelijkheden, zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een significant toeneemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee

geen significante gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.



3.2.15 Langesteeg 12 en 14 te Bennekom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Langesteeg 12 – 14 een agrarische bestemming met de nadere aanduidingen 'agrarisch bedrijf groot', 'intensieve veehouder' en 'Woongebouw t.b.v. twee bedrijfswoningen'. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' van toepassing. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

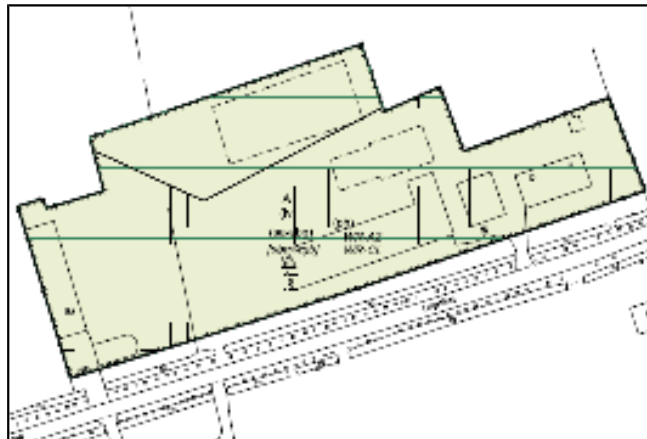
Naar aanleiding van een aangevraagde vergunning voor het wijzigen van de inrichting, is vastgesteld dat onterecht de aanduiding 'Paardenhouderij' niet is opgenomen tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan in 2011.

CONCLUSIE

Voor het perceel wordt de aanduiding 'Paardenhouderij' (ph) toegevoegd aan de agrarische bestemming.

ONDERBOUWING

Op 13 mei 2002 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een rijhal op het perceel. Op basis van deze vergunning had tijdens de actualisatie in 2011 de aanduiding 'Paardenhouderij' opgenomen moeten worden. De activiteiten waren immers rechtmatig onder de werking van het voorgaande bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding alsnog toegevoegd.



3.2.16 Luntersekade 35 te Ederveen

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Luntersekade 35 een woonbestemming met de nadere aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit'. Het perceel ligt in de reconstructiezone landbouwontwikkelingsgebied.

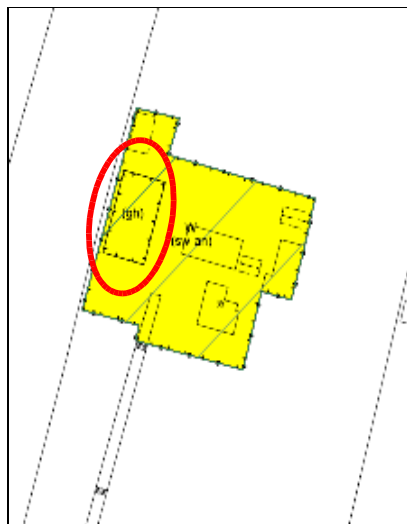
Onlangs is vastgesteld dat voor het perceel het bestemmingsplan moet worden gewijzigd vanwege afspraken uit het verleden en een verleende bouwvergunning met vrijstelling. Op basis van deze vergunning mag een loods worden gebruikt voor groothandelactiviteiten. Tijdens de actualisatie in 2011 was deze informatie niet volledig in beeld gebracht.

CONCLUSIE

Voor het perceel wordt de aanduiding 'Groothandel' opgenomen op de betreffende loods. In de planregels (begripsbepalingen) wordt vervolgens gedefinieerd wat hieronder moet worden verstaan. Het gaat daarbij om "het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

ONDERBOUWING

In verband met de verbreding van de N30 was het noodzakelijk dat de woning Luntersekade 14 te Ederveen werd gesloopt. In verband hiermee is een ruimtelijke procedure gestart om de woning en de bedrijfsbestemming te verplaatsen naar een ander gedeelte van het perceel. Dit besluit heeft de eindstreek uiteindelijk niet gehaald (vgl. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 februari 2001, nummer 200000864/1). De eigenaar wist gedurende deze procedure de eigendom te verwerven van het perceel Luntersekade 35. In overleg met de gemeente zijn de bedrijfsmatige activiteiten (groothandel) verplaatst naar dit perceel. Hiervoor is op 2 februari 2001 (BZ 01-3032) een bouwvergunning met vrijstelling verleend. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik als 'groothandel' planologisch vertaald. Er zijn geen wettelijke belemmeringen om medewerking te verlenen aan de wijziging.



Gewijzigde situatie

3.2.17 Lunterseweg 67 te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lunterseweg 67 een woonbestemming met de nadere aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit'. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

Onlangs is vastgesteld dat voor het perceel het bestemmingsplan moet worden gewijzigd vanwege een postzegelbestemmingsplan uit 2002. Op basis van dit postzegelbestemmingsplan mag een schuur gedeeltelijk worden gebruikt als kampeerboerderij. Tijdens de actualisatie in 2011 was deze informatie niet volledig in beeld gebracht.

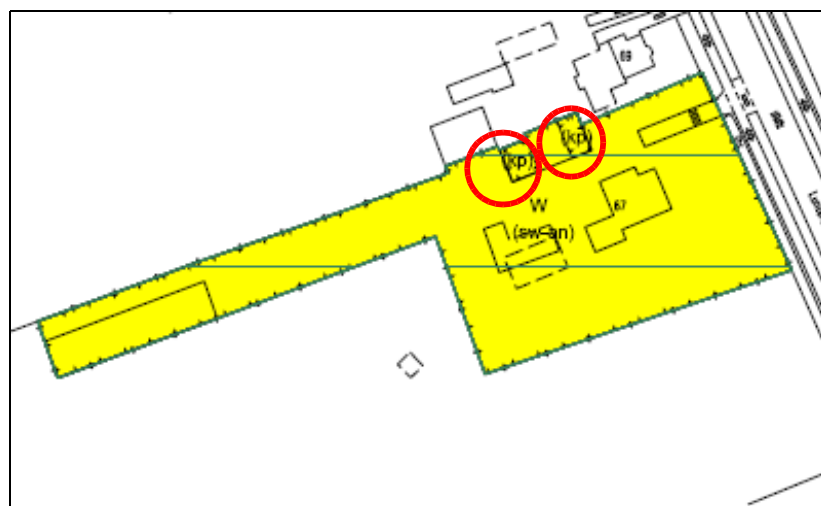
CONCLUSIE

Voor het perceel wordt de aanduiding 'Kampeerboerderij' toegevoegd op twee gedeelten van een bestaande schuur aan de noordzijde van het perceel. In lijn met het postzegelbestemmingsplan uit 2002 wordt het begrip 'Kampeerboerderij' ook gedefinieerd in de begripsbepaling van de planregels, namelijk: "een bedrijfsgebouw of gedeelte daarvan van een als zodanig functionerend agrarisch bedrijf (of agrarische nevenactiviteit) dat geschikt is gemaakt door veelal tijdelijke voorzieningen voor recreatief (nacht-)verblijf gedurende een beperkte periode per jaar.

ONDERBOUWING

Op 19 november 2002 heeft de gemeenteraad van Ede het postzegelbestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Lunterseweg 67 te Ede" vastgesteld. Dit plan is door Gedeputeerde State goedgekeurd op 14 januari 2003 (nr. RE2002.116776). Op basis van dit bestemmingsplan was het toegestaan om een kampeerboerderij te exploiteren in een schuur. Doordat het legale gebruik niet was opgenomen in het actualisatieplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011, is het gebruik onbedoeld onder de werking van het overgangsrecht gekomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het legale gebruik alsnog vertaald in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.

Wijziging



3.2.18 Lunterseweg 68 te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het betreffende perceel een woonbestemming. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorische landschapswaarden' van toepassing. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

De woning Lunterseweg 68 is gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. De eigenaar heeft verzocht om de feitelijke situatie op te nemen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het woonhuis is namelijk in het verre verleden gesplitst in twee zelfstandige woningen.

CONCLUSIE

Voor het perceel wordt de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – woongebouw' toegevoegd ten behoeve van twee wooneenheden. De maximale inhoud van het woongebouw bedraagt 660 m³.

ONDERBOUWING

In vervolg op de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011, zijn in een afzonderlijk project in 2012 diverse overgangsrechtelijke situaties beoordeeld en verwerkt in een bestemmingsplan. Hiervoor heeft de gemeenteraad een Nota van uitgangspunten vastgesteld (15 december 2011). In het project zijn met name gesplitste woningen aan de orde geweest. Voor de uitvoering van het project is gebruik gemaakt van de gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dat betekent dat alle percelen met een dubbel huisnummer door de gemeente zijn onderzocht en beoordeeld. Het kan echter voorkomen dat een gesplitste woning wel onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht, maar dat daarvoor geen officieel huisnummer is uitgegeven. Deze gevallen zullen zelf gemeld moeten worden door de eigenaar en worden in de aankomende jaren beoordeeld in de jaarlijkse herzieningen van het bestemmingsplan.

Het perceel Lunterseweg 68 te Ede had in het bestemmingsplan van 4 juli 1994 een woonbestemming. Op basis van de partiële herziening van dit bestemmingsplan op 19 december 2002 zijn 'bestaande aaneengebouwde woningen' positief bestemd. Op basis van de gemeentelijke basisregistratie persoonsgegevens en de bouwadministratie, moet worden vastgesteld dat het woonhuis sinds 1981 voor dubbele bewoning in gebruik is genomen. Op 3 juli 1981 is namelijk een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van de woning voor een verantwoorde vorm van samenwoning. Hiermee zijn twee zelfstandige wooneenheden gerealiseerd die met het bestemmingsplan van 19 december 2002 positief is bestemd als 'aaneengebouwde woning'. Met het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 is deze situatie juridisch onder het overgangsrecht komen te vallen, hetgeen met het voorliggende bestemmingsplan wordt hersteld. Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

3.2.19 Meikade 8b te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Meikade 8b een woonbestemming met de nadere aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit'. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

Onlangs is vastgesteld dat voor het perceel het bestemmingsplan moet worden gewijzigd vanwege bestaande rechten uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Op basis van dit bestemmingsplan was het toegestaan om op het perceel naast de agrarische nevenactiviteiten een loonwerkbedrijf te exploiteren. In het bestemmingsplan van 1994 was een kleiner gedeelte bestemd als loonwerkbedrijf, dan de huidige situatie. De huidige situatie is gebaseerd op een verleende bouwvergunning op 6 december 2004. De activiteiten zijn voor wat betreft het aspect milieu gemeld op basis van het Activiteitenbesluit op 25 januari 2002. Op dit moment is nog uitsluitend sprake van loonwerkactiviteiten. Een bedrijfsbestemming is daarmee een passende bestemming voor het onderhavige perceel.

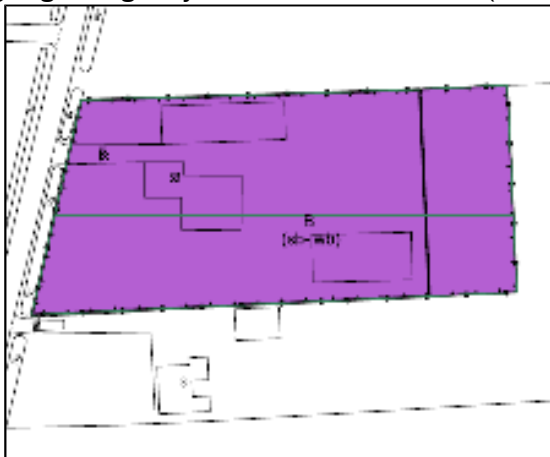
CONCLUSIE

Voor het perceel wordt een bedrijfsbestemming opgenomen met de nadere aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf".

ONDERBOUWING

Het huidige gebruik als loonwerkbedrijf is in overeenstemming met het voorgaande bestemmingsplan uit 1994 en de verleende bouwvergunning in 2002. Verder is een melding op basis van het Activiteitenbesluit geaccepteerd. Daarmee had tijdens de actualisatie in 2011 een bedrijfsbestemming opgenomen moeten worden voor het betreffende perceel. De aanduiding "Loonwerkbedrijf" is nodig, omdat de milieuzonering een onderscheidt maakt tussen kleinere en grotere loonwerkbedrijven. Loonwerkbedrijven met een bruto oppervlakte kleiner of gelijk aan 500 m² vallen onder categorie 2. Deze categorie is standaard toegestaan bij een bedrijfsbestemming vanwege de beperktere milieugevolgen. Indien een loonwerkbedrijf groter is dan 500 m² dan is sprake van een categorie 3.1 bedrijf. De grootste richtafstand ten opzichte van gevoelige objecten is daarbij 50 meter.

In de onderhavige situatie is sprake van een loonwerkbedrijf dat groter is dan 500 m². De richtafstand tot het dichtstbijgelegen gevoelige object is daarmee 50 meter (vanwege geluid). Vanwege het gemengde karakter van het gebied mag de richtafstand met één stap worden teruggebracht tot 25 meter. Naast het feit dat het gaat om een planologische vertaling van een rechtmatige activiteit, wordt vastgesteld dat wordt voldaan aan de gegeven afstanden in het kader van milieuzonering.



3.2.20 Meulunterseweg 76 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft dit perceel een recreatiebestemming met de aanduiding 'recreatiewoning'. Op gronden met deze aanduiding is het toegestaan om maximaal twee recreatiewoningen te hebben. De maximale bebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op het perceel is geen bedrijfswoning toegestaan. Verder is op het perceel een beschermd monument aanwezig. Hiervoor is een bouwaanduiding 'monument' in het bestemmingsplan opgenomen. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

De eigenaar heeft verzocht om de bestaande recreatiebestemming om te zetten naar een woonbestemming. De eigenaar zet zich namelijk met veel passie in voor het herstel en behoud van een waardevol monumentaal gebouwtje. De eigenaar wil graag op het betreffende perceel gaan wonen, maar dit is vanwege de recreatieve bestemming niet toegestaan.

CONCLUSIE

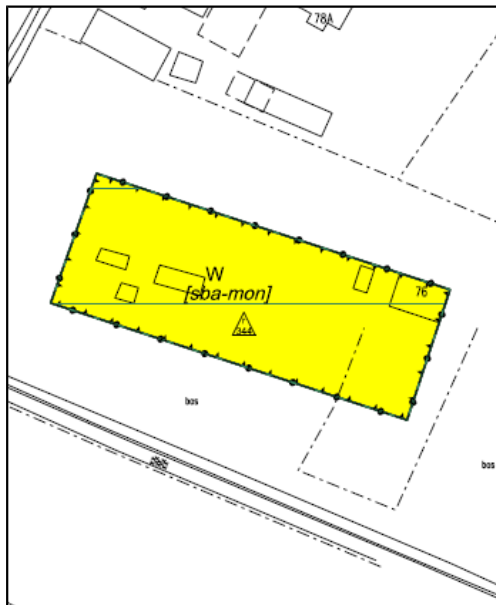
Voor het perceel wordt een woonbestemming opgenomen. Op het perceel is ook een monumentaal object aanwezig. Hiervoor blijft de bouwaanduiding 'monument' van toepassing. Dit object wordt beschouwd als bijgebouw van de woning. De bestaande inhoudsmaat van de woning wordt als maximum maatvoering op de verbeelding gezet (344 m³). Dat betekent dat de bestemmingsplanwijziging uitsluitend betrekking heeft op de gebruiksmogelijkheden van het perceel

ONDERBOUWING

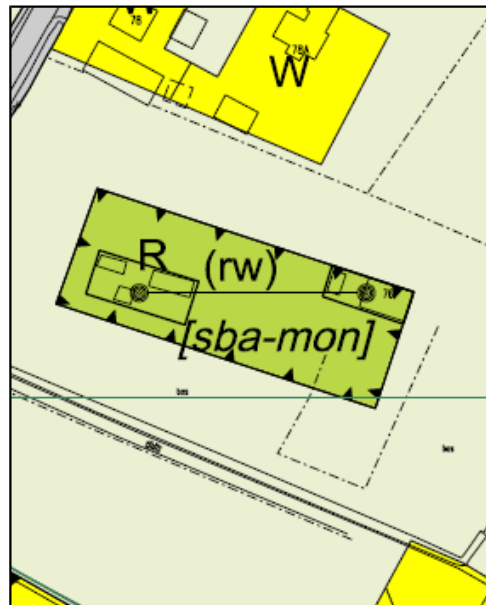
Op 6 april 2004 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een recreatiewoning op het onderhavige perceel (BZ-2003F0008). Op basis van het huidige beleid wordt geen medewerking meer verleend aan solitaire recreatiewoningen in het agrarisch buitengebied van Ede. Vanuit het verleden zijn slechts enkele solitaire recreatiewoningen vergund in ons buitengebied. Naar onze mening hebben deze recreatiewoningen geen noemenswaardige bijdrage (meer) voor de recreatieve doelstellingen in onze gemeente. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het hierbij niet gaat om recreatieve voorzieningen c.q. recreatiewoningen op een perceel met een andere hoofdbestemming (bijvoorbeeld agrarisch bouwvlak of woonbestemming). Verder moet worden vastgesteld dat een bedrijfsmatige exploitatie van de solitaire recreatiewoningen niet kan worden afgedwongen bij de eigenaren, omdat deze mogelijkheid in juridisch opzicht pas recent is ontstaan voor nieuwe projecten. Om deze reden zijn wij bereid om de enkele solitaire recreatiebestemmingen onder voorwaarden om te zetten naar permanente bewoning. Daarbij gaat het uitsluitend om een wijziging van het gebruik.

De bestemmingsplanwijziging mag niet leiden tot extra verstening in het buitengebied. Om deze reden wordt de bestaande maatvoering op het perceel als maximaal toelaatbare opgenomen. Dat betekent dat de woning een maximale inhoudsmaat mag hebben van 344 m³.

De beschermde monumenten op het perceel worden beschouwd als bijgebouw van de woning. Dat betekent dat slechts één woning in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De recreatieve functie komt volledig te vervallen. Er zijn verder geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging.



Wijziging



Voorgaande bestemmingsplan

3.2.21 Mosselseweg 2a te Otterlo

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het betreffende perceel een bedrijfsbestemming met de nadere aanduidingen 'Waterzuivering' en 'twee wooneenheden'. Dat betekent dat planologisch maximaal twee bedrijfswoningen worden toegestaan. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

Ongangs is vastgesteld dat voor dit perceel tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2011, hetgeen is vastgesteld op 23 juni 2011, een evidente verschrijving heeft plaatsgevonden op de verbeelding (plankaart). Conform het huidige gebruik is op het perceel alleen een bedrijfsactiviteit toegestaan zonder bedrijfswoningen. Het perceel had daarmee de aanduiding '0 bedrijfswoningen' moeten krijgen.

CONCLUSIE

Voor het perceel wordt conform het huidige gebruik alsnog de aanduiding '0 bedrijfswoningen' opgenomen.

ONDERBOUWING

Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011 is abusievelijk de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' opgenomen in plaats van '0 bedrijfswoningen'. In dit geval is sprake van een evidente verschrijving en had de aanduiding '0 bedrijfswoningen' opgenomen moeten worden.

Op basis van beschikbare jurisprudentie is de gemeenteraad bevoegd om een evidente verschrijving zo snel mogelijk te herstellen door een opvolgend besluit. Daarbij wordt onder andere verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 december 2010 (nr. 201000453/1/R1). Het perceel is in eigendom van de gemeente Ede.



3.2.22 Oudendijk 23 te Ederveen

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Oudendijk 23 een woonbestemming. Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

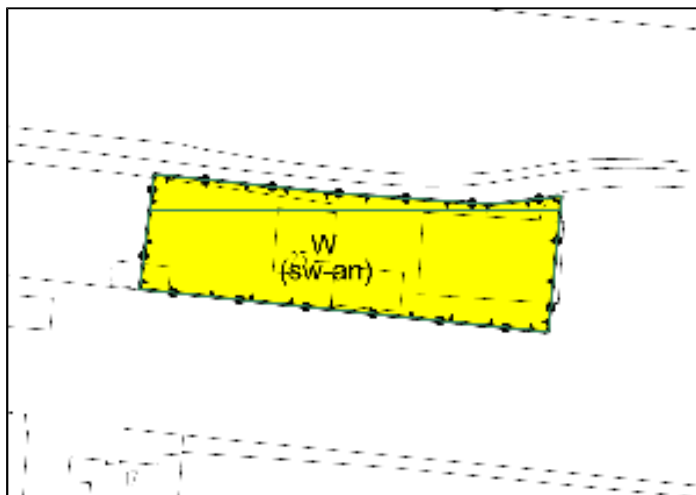
Onlangs is door de gemeente vastgesteld dat voor het perceel in het actualisatieplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 onterecht de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten' niet is opgenomen. Het perceel had namelijk in het bestemmingsplan van 4 juli 1994 wel de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten'. Op basis hiervan is voor het perceel op 18 april 2006 een milieuvergunning (revisie) verleend voor het houden van opfokgeiten en afmestlammeren (WM/2005-114).

CONCLUSIE

Voor het perceel wordt alsnog de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten' opgenomen.

ONDERBOUWING

Op basis van dossieronderzoek moet worden vastgesteld dat op het perceel rechtmatig agrarische nevenactiviteiten worden uitgevoerd. Deze activiteiten zijn onbedoeld in het plan van 23 juni 2011 onder de werking van het overgangsrecht gekomen, omdat de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten' niet is opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omissie alsnog hersteld. Er zijn geen wettelijke belemmeringen om medewerking te verlenen aan de wijziging.



3.2.23 Postweg 121 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Postweg 121 een agrarische bestemming met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel is gelegen in reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied.

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

Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. In dit geval is met deze vormwijziging de plaatsing van een luchtwasser mogelijk.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied waarop dit plan gebaseerd is. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd.

ONDERBOUWING

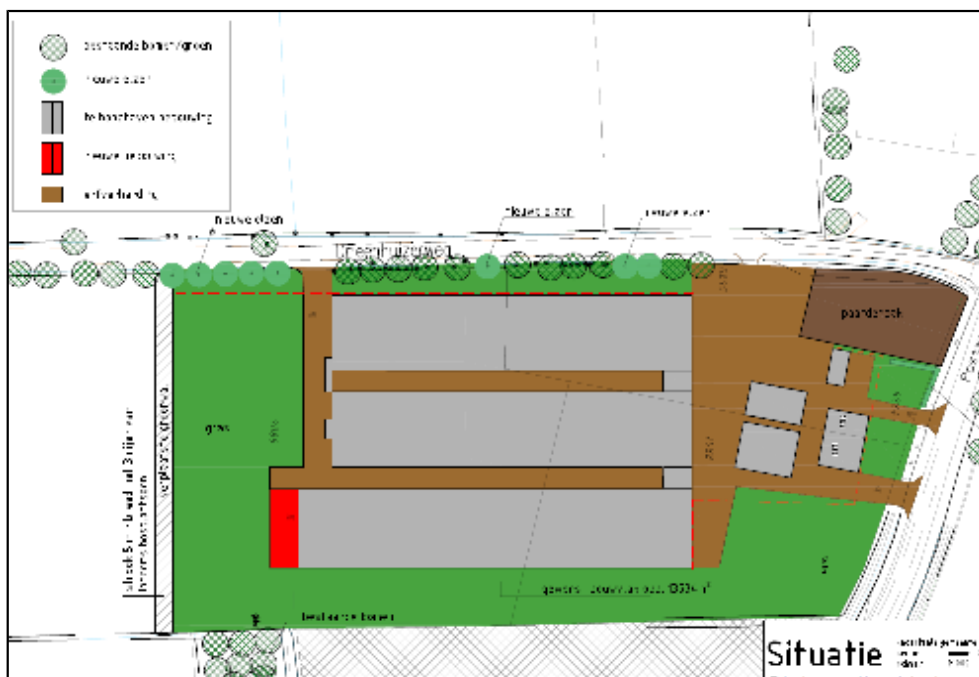
Het voorliggende perceel is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, kadastraal bekend als gemeente Lunteren sectie K, nummer 7088.



Ligging perceel

Landschappelijke inpassing

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



Landschappelijke inpassing

Het gaat om een minimale verandering van iets breder naar een iets langer perceel, passend bij het heide- en broekontginningslandschap. Het bestaande erf is al goed ingepast door het bosperceel aan de oostkant en de elzenrij aan de westkant. De voorgestelde landschappelijke inpassing bestaat uit het verplaatsen van de groenwal aan de zuidkant en het aanvullen van de bestaande elzenrij aan de westkant.

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

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

Milieuzonering

Aan de Postweg 110 en 106 zijn veehouderijen gevestigd. Aan de Postweg 125 zijn de reële agrarische activiteiten gestopt in 2001. In 2002 is voor de Postweg 125 wel een aanvraag geaccepteerd voor het houden van min of meer hobbymatige hoeveelheid vee. De dichtstbij gelegen burgerwoning ligt aan de Postweg 131 op ongeveer 455 meter afstand.

Ten noorden en noordoosten van het plan zijn op direct aangrenzende percelen twee agrarisch bedrijven gevestigd op Postweg 110 en 125. Ten westen van het plan ligt op circa 160 meter een agrarisch bedrijf op het adres postweg 106. Aan de overzijde van

de A30 ligt een agrarisch bedrijf en enkele burgerwoningen op ruim 300 meter van het plan.

Er bestaan geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het voorliggende bestemmingsplan.

Geurhinder (individueel)

Het toepassen van een luchtwasser geeft minder geurhinder. Aangezien het bedrijf op dit moment al voldoet aan de geurnormen, kan verwacht worden dat door gebruik van de luchtwasser de geurbelasting verder verminderd. In het kader van het handhavingstraject is gesteld dat het toepassen van de luchtwasser de geuremissie ruim 45% lager is.

Geluid

Het gebruik van een luchtwasser kan door de aanwezigheid van ventilatoren en benodigde extra transportbewegingen en dergelijke een toename betekenen in geluidproductie. Verwacht mag worden dat dit gezien de omgeving geen knelpunt oplevert. Het persen van korrels is hierbij geen onderwerp van aandacht, aangezien dit proces waarschijnlijk vergelijkbaar is met de huidige agrarische activiteiten. Verwacht mag worden dat een dergelijk proces i.v.m. kwaliteitsaspecten in pandig plaats gaat vinden.

Fijnstof

Voor dit plan is geen indicatieve berekening gemaakt. uit de aangeleverde cijfers in het kader van vooroverleg (onder kenmerk 2012VM017) blijkt dat het toepassen van de luchtwasser een verlaging van de fijnstofuitstoot betekent. Gesteld is in het kader van handhaving dat de luchtwasser de fijnstofemissie met 75% extra reduceert.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de voorliggende wijziging heeft geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het plan is in dat opzicht 'niet in betekenende mate (NIBM)'. Verdergaand onderzoek is niet nodig.

Bodem

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

Soortbescherming

Er worden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschermde soorten is daarmee zeer klein. Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Vanuit de externe werking is zijn geen significante negatieve effecten te verwachten. Door het plaatsen van een luchtwasser zal zelfs een afname van de ammoniakemissie worden gerealiseerd. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot vormverandering van het bouwvlak, zodat de bebouwing efficiënter kan worden gesitueerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Verkeer en parkeren

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

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder, luchtkwaliteit en water. Hieraan wordt voldaan.



3.2.24 Postweg 181 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 een agrarische bestemming met de nadere aanduidingen 'Agrarisch bedrijf groot' en 'Intensieve veehouderij'. Het perceel ligt in de reconstructiezone landbouwontwikkelingsgebied.

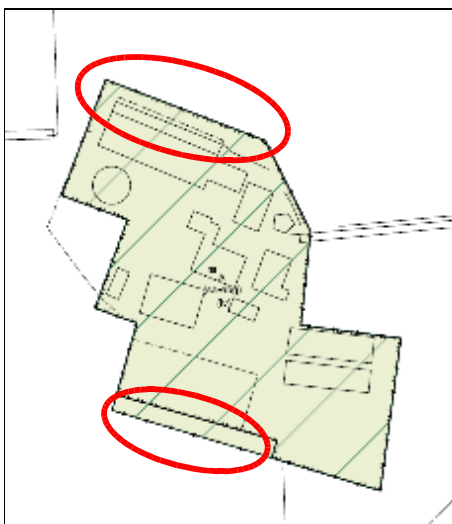
Onlangs heeft de eigenaar aangegeven dat de vorm van het bouwvlak nog niet in overeenstemming is met een verleende bouwvergunning. Op 30 september 2010 is bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van een bestaande stal (2010B0242). Tijdens de actualisatie is deze vergunning niet verwerkt in de vorm van het bouwvlak. Inmiddels is de procedure voor de bouwvergunning afgerond en heeft geleid tot een onherroepelijk besluit. Vanwege de verleende vergunning zal het bouwvlak in het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.

CONCLUSIE

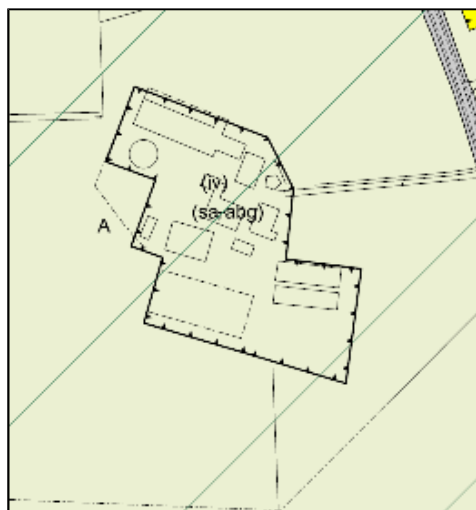
De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak uitgebreid met circa 7 meter uitgebreid, hetgeen in mindering wordt gebracht aan de zuidzijde. De totale oppervlakte blijft gelijk.

ONDERBOUWING

Tijdens de behandeling van de bouwvergunning zijn de relevante aspecten beoordeeld om tot vergunningverlening over te gaan. Inmiddels is sprake van een onherroepelijke bouwvergunning die vertaald moet worden in het bestemmingsplan. Er zijn geen wettelijke belemmeringen om hier medewerking aan te verlenen.



Gewijzigde situatie



Voorgaande bestemming

3.2.25 Schansweg 13 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Schansweg 13 een agrarische bestemming met de aanduidingen 'Agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone landbouwontwikkelingsgebied.

Het bedrijf heeft op dit moment milieutoestemming voor het houden van legpluimvee en opfokhennen en schapen. Initiatiefnemer wil uitbreiden tot maximaal 10.000 m². Het plan is om een mestdroogtunnel met mestopslag te plaatsen. Het bedrijf heeft een overschrijding in fijnstof en door het plaatsen van de mestdroogtunnel neemt de hoeveelheid fijnstof af.

Voor dit plan is bij de gemeente een bedrijfsplan bekend waaruit blijkt dat de vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft plannen om zich te ontwikkelen tot een veebestand van legpluimvee en opfokhennen (12.000) en schapen (16). Daarmee groeit het bedrijf naar 279 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid).

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid 3.8.3. sub a van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied en daarmee ook aan het geldende beleid aangaande de uitbreiding van agrarische bedrijven. Verder voldoet het plan aan de wettelijke kaders.

ONDERBOUWING

Kadastraal staat het perceel Schansweg 13 bekend als gemeente Lunteren, sectie E, perceelnummer 1252.



Ligging perceel

In het landbouwontwikkelingsgebied is het beleidsmatig mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'Agrarisch bedrijf groot' door te groeien tot maximaal 12.000 m² be-

drijfsbebouwing op een bouwvlak van maximaal 15.000 m². Het verzoek van initiatiefnemer om de agrarische bedrijfsbebouwing te vergroten tot 10.000 m² past binnen dit beleidskader. Op het perceel is op dit moment circa 8.000 m² aan bebouwing aanwezig. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 13.700 m².

Landschappelijke inpassing

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

Momenteel zijn er al een aantal landschapselementen op het erf van initiatiefnemer aanwezig zoals hagen, singels, bomenrij en een aantal solitaire bomen waarbij de twee tamme kastanjes voor de woning erg beeldbepalend zijn. De voorzijde van de woning is omsloten door groen met een siergedeelte en verspreid op het erf staan een aantal bomen.



Langs de westzijde treffen we een oude bomenrij van eik en els aan met beperkte ondergroei. Aan de oostzijde treffen we een jonge aanplant van eik aan. De achterzijde van het erf is vrij kaal en hier zal een elzensingel worden aangelegd om ook de achterzijde van de stallen landschappelijk in te passen.

Verder zal er op het achterliggende perceel door een knotbomenrij verbinding gezocht worden met de omliggende landschapselementen.

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

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

Milieuzonering

De pluimveehouderij/veehouderij aan de Schansweg 13 heeft het voornemen om een mestdroogtunnel te plaatsen om mest van enkele stallen te drogen. Aanleiding is het gegeven dat het bedrijf teveel fijnstof uitstoot. Het totaal aantal dieren zal verminderen doordat in stal 8 het aantal legkippen van 26400 teruggebracht wordt tot 12634 stuks. De totale NH₃-, fijnstof- en geuruitstoot zal hierdoor en door de installatie van de droogtunnel afnemen.

Geurhinder (individueel)

Uit onderzoek bij beoordeling van de vigerende revisievergunning (2009WM019) is gebleken dat wordt voldaan aan de maximaal toegestane geurbelasting en de afstanden die volgens de Wgv tot woningen of andere gevoelige objecten in de buurt moeten worden aangehouden. De gevraagde wijziging betekent dat het aantal dieren in

stal 8 afneemt. De stalsystemen blijven gelijk, de afstanden tot de omliggende woningen nemen niet af en er zijn geen wijzigingen in de variabelen die de geurbelasting beïnvloeden (uitstroomsnelheid, emissiepunthoogte etc.). De geurbelasting op de omgeving neemt dus niet toe.

Geluid

Aan de hand van de door aanvrager overgelegde gegevens is bekeken of aan de geldende geluidsnormen kan worden voldaan. Er vinden geen wijzigingen plaats die effect hebben op de geluidproductie; de mestdroogtunnel en de opslag van mest in containers in de loods hebben geen relevant geluideffect. Het is voldoende aannemelijk dat aan deze normen kan worden voldaan.

Fijnstof

De gevraagde wijziging is juist bedoeld om een fijnstofknelpunt op te lossen. Het plan is bedoeld om de luchtkwaliteit te verbeteren. Aanleiding is het gegeven dat het bedrijf teveel fijnstof uitstoot. Het totaal aantal dieren zal verminderen doordat in stal 8 het aantal legkippen van 26400 teruggebracht wordt tot 12634 stuks. De totale NH₃-, fijnstof- en geuruitstoot zal hierdoor en door de installatie van de droogtunnel afnemen.

Concluderend kan worden gesteld dat het verzoek tot vergroting van het te bebouwen oppervlak om een mestdroogtunnel te kunnen realiseren vanuit milieuhygiënisch oogpunt zeer gewenst omdat de totale NH₃-, fijnstof- en geuruitstoot zal afnemen.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de voorliggende wijziging heeft geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het plan is in dat opzicht 'Niet in betekenende mate'. Verdergaand onderzoek is niet nodig.

Bodem

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

Soortbescherming

Er worden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschermde soorten is daarmee zeer klein. Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Gebiedbescherming

Er is geen uitbreiding van ammoniakemissie ten opzichte van de vigerende vergunning. Evenmin neemt de afstand tot omliggende zeer kwetsbare natuur af. De gevraagde verandering betreft een milieuneutrale wijziging zodat Natuurbeschermingswet niet van toepassing is op deze wijziging.

Cultuurhistorie en Archeologie

De locatie is volgens de vigerende archeologische verwachtingskaart gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op deze kaart is laag. Op de cultuurhistorische waardenkaart, die in 2010 voor het

agrarisch buitengebied is opgesteld en het concept van de cultuurhistorische waardenkaart voor de gehele gemeente, is het centrale deel van het erf (waar de bebouwing gelegen is) gelegen op een lage kleine dekzandrug met een dun plaggendek. Aan dit deel van het plangebied is een hoge archeologische verwachting toegekend. Het gebied rondom het huidige erf (waarin de locatie van de concrete nieuwbouw is gelegen) ligt in dekzandvlakte met dun plaggendek. Hieraan is een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Het gebied daaromheen is gelegen in een relatief laaggelegen dekzandvlakte, waaraan een lage verwachting is toegekend.

Gelet op deze middelhoge trefkans en de omvang van de toe te voegen bebouwing acht de gemeente het niet noodzakelijk dat eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden door middel van nader archeologisch onderzoek in beeld worden gebracht.

Verkeer en parkeren

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

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder, externe veiligheid en water. Hieraan wordt voldaan.



3.2.26 Scharrenburgersteeg 25 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel de bestemming *wonen* met de aanduiding '*Agrarische nevenactiviteit*'. Het perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied.

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van een agrarische naar een niet-agrarische functie.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het beleid omtrent functieverandering naar niet-agrarische bedrijven. De bestemming wordt gewijzigd naar bedrijf. Verder voldoet het plan aan de wettelijke kaders.

ONDERBOUWING

Het perceel Scharrenburgersteeg 25 te Lunteren staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2666.



Ligging perceel

Op het perceel is op dit moment circa 710 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m². Het bedrijf gaat zich richten op loonwerkzaamheden en lichte werkzaamheden aan landbouwwerktuigen (bijvoorbeeld uitdeuken). De bedrijvigheid zal maximaal onder milieucategorie 2 vallen. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing zal maximaal 355 m² bedragen. Ter compensatie wordt op het perceel ook circa 355 m² gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (met bijgebouw) blijft behouden. Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarden die worden gesteld in de regionale beleidsinvulling 'functieverandering en nevenactiviteiten'.

Landschappelijke inpassing

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



beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast.

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

Milieuzonering

De activiteiten die in milieucategorie 2 vallen zijn in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van verschillende adviesafstanden voorzien. De grootste afstand (voor geluid) is 30 meter.

Direct aangrenzend is het perceel van Scharrenburgersteeg 23. Dit perceel heeft de functieaanduiding specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit. Overigens is hier geen agrarische (of andere bedrijfsmatige) activiteit gemeld.

Zuidelijk van het plan ligt op circa 85 meter een agrarisch bedrijf aan de Scharrenburgersteeg 19. Daarnaast ligt een Scharrenburgersteeg 17 met bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit. Verder ligt op circa 100 meter zuidelijk van het plan een agrarisch bedrijf aan de Scharrenburgersteeg 44.

Noordelijk van het plan ligt op circa 100 meter een bedrijfsbestemming aan het adres Scharrenburgersteeg 29. Hier is een (agrarisch) loonwerkbedrijf gevestigd

Gezien de omliggende bestemmingen kan gesteld worden dat aan de afstanden genoemd in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Aangezien de hal, waarin de werkzaamheden zijn geprojecteerd, aan de buitenzijde (noordzijde) van het perceel is gepland, wordt ook voldaan aan de normen voor het direct aangrenzende perceel (Scharrenburgersteeg 23).

Hoogspanningslijn

Een klein deel van het plan ligt nabij een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn betreft het traject Ede-Barneveld en heeft een capaciteit van 50 kV. Hiervoor wordt

een veiligheidscontour geadviseerd van 40 meter aan beide zijden uit het hart van de hoogspanningslijn. Slechts een klein puntje van het bestemmingsvlak (ter plaatse van de voortuin) valt binnen de zakelijke rechtsstrook. Aangezien de bestemming van de voortuin niet wijzigt en het deel van het bouwvlak binnen de zakelijke rechtsstrook voldoet is er verder geen advies/instemming van Liandon nodig.

Geurhinder (individueel)

Aangezien er geen woningen of andere gevoelige gebouwen bij komen is dit aspect niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

De wijziging heeft naar verwachting een positieve invloed op de luchtkwaliteit. Dit geeft derhalve geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische activiteiten naar andere bedrijfsactiviteiten. Er worden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Om deze reden is het aspect externe veiligheid niet relevant.

Soortbescherming

Op het perceel en in de te slopen gebouwen is een quickscan uitgevoerd naar beschermde soorten. Hierbij zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Wel is er kans dat 's zomers vleermuizen in de panden aanwezig zijn. Hiervoor zal een nader onderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd (mei 2013). Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan wordt geregeld dat het perceel niet in gebruik kan worden genomen voor het bedrijf als de gebouwen nog niet zijn gesloopt. De Flora- en faunawet houdt daarmee de sloop van de bebouwing nog tegen. Wanneer in mei blijkt dat de bebouwing niet gebruikt wordt door vleermuizen kan de nieuwe bestemming tot stand komen. De Flora- en faunawet is daarmee geen belemmering voor het plan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Vanuit de externe werking zal het initiatief ook geen nadelige effecten hebben op de beschermde natuurgebieden. Verstoring hiervan is dan ook uitgesloten.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachting. Daarnaast zal de nieuwbouw op ongeveer dezelfde locatie als de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Overig

Verder is het plan getoetst aan de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder, bodem en water. Hieraan wordt voldaan.

3.2.27 Zeggelaarspad 2 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft dit perceel een woonbestemming. Het perceel ligt in de reconstructiezone landbouwontwikkelingsgebied.

De eigenaar heeft verzocht om aan het perceel Zeggelaarspad 2 te Lunteren de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit' toe te voegen aan de woonbestemming.

CONCLUSIE

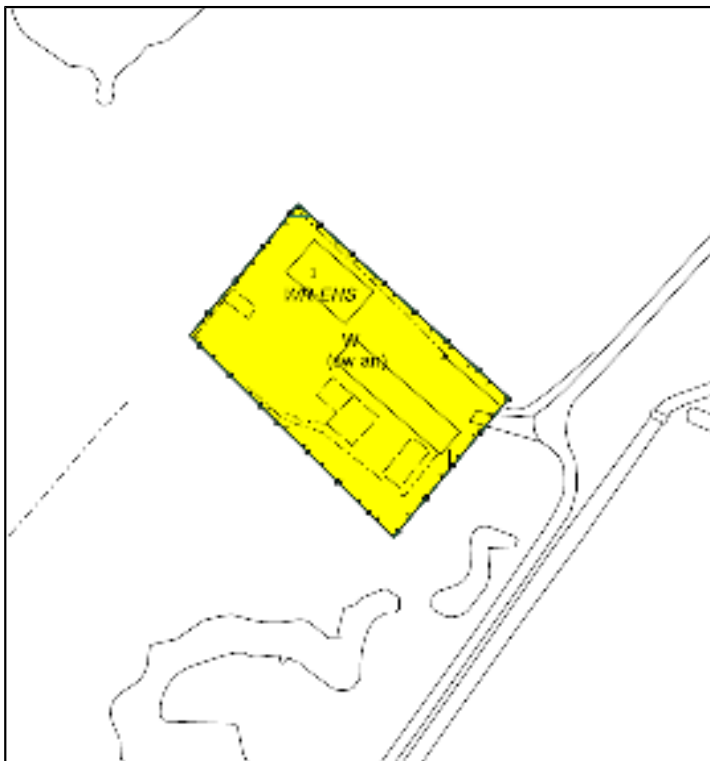
In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit' (sw-an) toegevoegd.

ONDERBOUWING

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 een Nota van uitgangspunten vastgesteld voor het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. In deze nota zijn criteria opgenomen in welke gevallen de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit' kan worden toegevoegd aan een woonbestemming. Het gaat daarbij om een bestaande agrarische activiteit van minimaal 5 Nederlandse Grootte Eenheid (NGE) die in de afgelopen drie jaar heeft plaatsgevonden. Verder moet sprake zijn van een rechtsgeldige milieuvergunning of melding.

Op basis van onze administratie en aangeleverde gegevens door de eigenaar, hebben wij vastgesteld dat in de afgelopen jaren sprake is geweest van een agrarische activiteit van minimaal 5 NGE. Volgens opeenvolgende milieuvergunningen is er in het verleden sprake geweest van een gemengd bedrijf met varkens, kippen en rundvee. Sinds 2001 is er sprake van een vergunde hondenfokkerij met 96 fokteven en 100 puppies. Het fokken van honden is een agrarische activiteit. Hiervoor zijn echter geen NGE-normen beschikbaar. Gezien de omvang van het bedrijf kan worden gesteld dat het hier echter gaat om een agrarische activiteit vergelijkbaar met 5 NGE.

Er zijn verder geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de planologische wijziging.



3.2.28 Zuiderkade 3a te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 maakt het perceel Zuiderkade 3a planologisch onderdeel uit van het perceel Zuiderkade 5 – 7. In het bestemmingsplan is sprake van één bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding ‘twee bedrijfswoningen’ (Zuiderkade 3a en 5). Het perceel ligt in de reconstructiezone verwevingsgebied.

De eigenaar heeft aangegeven dat het perceel in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 onterecht is samengevoegd met het perceel Zuiderkade 5-7.

In 1979 is het perceel Zuiderkade 3a in gebruik genomen voor zelfstandig bewoning. In het verleden was de bedrijfswoning Zuiderkade 3a verbonden met de bedrijfswoning Zuiderkade 3. Het laatstgenoemde perceel had in het bestemmingsplan van 4 juli 1994 een woonbestemming met de aanduiding ‘Agrarische nevenactiviteiten’. Het perceel Zuiderkade 3a was bestemd als bedrijfsdoeleinden. In het bestemmingsplan van 4 juli 1994 had het totale perceel Zuiderkade 3a, 5 en 7 één bedrijfsbestemming.

CONCLUSIE

Het perceel Zuiderkade 3a wordt afgesplitst van Zuiderkade 5-7 en krijgt een afzonderlijke bedrijfsbestemming.

ONDERBOUWING

Zoals uit het voorgaande kan worden afgeleid is het perceel Zuiderkade 3a al ruim voor 1994 afgesplitst als zelfstandig perceel. Op basis van de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 wordt geen medewerking verleend aan het splitsen van bedrijfsbestemmingen, tenzij sprake is van overgangsrecht. Dat betekent dat de situatie vóór 4 juli 1994 moet zijn ontstaan en sindsdien niet is gewijzigd. Als voorwaarde is in de Nota van uitgangspunten bepaald dat de wijziging niet tot gevolg mag hebben dat extra versterking wordt toegevoegd in het agrarisch buitengebied. De maximale bouwruimte in de planregels is opgebouwd uit een algemene en specifieke regeling. Op basis van de algemene regeling mag maximaal 300 m² worden gebouwd, tenzij feitelijk sprake is van een groter vergund oppervlakte. In het laatste geval bepaald de specifieke regeling dat de afwijkende bestaande maat positief wordt bestemd. In het onderhavig geval is sprake het bebouwd oppervlak groter dan 300 m². Daarmee behoeft geen specifieke aanduiding op de verbeelding te worden geplaatst. De maximale bouwruimte is immers bereikt. Er zijn geen wettelijke belemmering om medewerking te verlenen aan de planologische wijziging.



4 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Planschaderisico

In de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening, is aangegeven dat degene die door een bestemmingsplan schade lijdt, een vergoeding daarvoor kan ontvangen.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Verder is sprake van het herstel van een aantal gebreken in het actualisatieplan van 23 juni 2011. Dit zijn bestaande legale situaties waarvoor geen recht op planschade bestaat.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

5.2 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

5.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

5.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Paardenhouderijen zijn ondergebracht bij deze bestemming met een specifieke

aanduiding “paardenhouderij”. Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m2 via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m2 wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet-agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Wonen (Inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen ‘woningen’ en ‘woongebouwen’. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de ‘agrarische nevenactiviteit’ ondergebracht met een specifieke aanduiding. Ook bestaande rechten uit het voorgaande bestemmingplan met betrekking tot andere nevenactiviteiten (kantoor, glastuinbouw, kleinschalig kamperen) is met een specifieke aanduiding bestemd.

Leidingen (Brandstof, gas, hoogspanningsverbinding en riool)

Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. In het gebied bevinden zich een brandstofleiding, een gasleiding, bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een rioolwaterpersleiding. Hiervoor zijn specifieke bestemmingen opgenomen, te weten: “Leiding - Brandstof en Gas”, Leiding - Hoogspanningsverbinding” en “Leiding – Riool”.

Waarde - Archeologie

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming “Waarde – Archeologie 1” en “Waarde – Archeologie 2”.

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” beschermd behoudenswaardige bekende archeologische waarde op basis van de provinciale AMK-terreinen (actualisatie Archeologische MonumentenKaart). Verder is met deze dubbelbestemming een aantal archeologische rijksmonumenten beschermd.

Met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden is verwoord in paragraaf 2.3

Waarde – Natuur en Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Waarde – Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Waarde – Waardevol Open Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

Waterstaat – waterbergingsgebied

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van gebieden waar tijdelijk water opgevangen moet worden, de zogenoemde retentiegebieden. Via een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of nieuwe bouwwerken binnen deze bestemming geen schade toebrengen aan de waterberging.

Waterstaat – waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de bestaande waterkering. Via een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of nieuwe bouwwerken binnen deze bestemming geen schade toebrengen aan de waterkering.

5.2.3 Algemene regels**Anti-dubbeltelbepaling**

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels**Bestaande afmetingen, afstanden en percentages**

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de ge-

bruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

- Vrijwaringszone Molenbiotoop

In het bestemmingsplan of net daarbuiten bevinden zich twee molens die op basis van provinciaal beleid beschermd moeten worden. De vrijwaringszone rondom de molens heeft als doel te signaleren dat het gebied binnen de invloedssfeer van de molen (de molenbiotoop) ligt. Voor een nadere toelichting over de betreffende molens wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.9.

- Veiligheidszone – munitie

In het bestemmingsplan is een veiligheidszone munitie opgenomen in verband met militaire munitieopslagplaatsen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht.

- veiligheidszone – lpg

In het bestemmingsplan is een veiligheidszone lpg opgenomen in verband met militaire munitieopslagplaatsen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

5.2.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen

Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

monument

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding – monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2013'.

6 Vooroverleg en zienswijzen

6.1 Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op diverse wijzigingen op perceleniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

6.2 Vooroverleg

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

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming. Het plan is wel informeel afgestemd met enkele instanties.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de regels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

7.1.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

7.1.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats: nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.