

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1 Fransesteeg 14 te Ede	3
2.2 Goorsteeg 18 te Ede	4
2.3 Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren	5
2.4 Langesteeg 5 te Bennekom	6
2.5 Nieuweweg 70, 72 en 76 te Ederveen	7
2.6 Otterloseweg 74 te Wekerom	9
2.7 Schampsteeg 10 te Ede	11
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten</b>	<b>12</b>
3.1 Inleiding	12
3.2 Fransesteeg 14 te Ede	12
3.3 Goorsteeg 18 te Ede	13
3.4 Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren	15
3.5 Langesteeg 5 te Bennekom	15
3.6 Nieuweweg 70, 72 en 76 te Ederveen	18
3.7 Otterloseweg 74 te Wekerom	19
3.8 Schampsteeg 10 te Ede	21
<b>Hoofdstuk 4 Juridische opzet</b>	<b>22</b>
4.1 Algemeen	22
4.2 Hoofdopzet	22
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
5.1 Algemeen	24
5.2 Economische uitvoerbaarheid	24
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

## Hoofdstuk 1                    Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op zeven percelen in het agrarisch buitengebied. Op deze zeven percelen spelen complexe planologische vraagstukken. Het gaat om de volgende percelen:

1. Fransesteeg 14 te Ede;
2. Goorsteeg 18 te Ede;
3. Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren;
4. Langesteeg 5 te Bennekom;
5. Nieuweweg 70, 72 en 76 te Ederveen;
6. Otterloseweg 74 te Wekerom;
7. Schampsteeg 10 te Ede.

Deze vraagstukken zijn naar voren gekomen met het vaststellen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011. De vraagstukken zijn divers van aard. Zo spelen er verschillende interpretatiekwesaties over overgangsrecht, opgewekt vertrouwen in een bepaalde planologische regeling, uitkomsten van handhavingprocedures en onduidelijkheden uit het oude bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994).

Daarnaast is één plan opgenomen die niet rechtstreeks voortvloeit uit het vaststellen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Dit betreft een complexe situatie die op dit moment tot een afronding gekomen is. Het apart in procedure brengen van deze plannen zou tot onnodige extra administratieve lasten leiden.

Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling voor de te benoemen gevallen die niet één op één in te passen zijn in het geldende beleid. Om de oplossing te bereiken voor de gevallen is het nodig geweest om maatwerk te leveren. Als er geen aanknopingspunten zijn om maatwerk toe te passen dan kan de kwestie alleen via het geldende beleid worden opgelost of er wordt overgegaan tot handhaven van het bestemmingsplan.

Met de betrokkenen zijn uitvoerige gesprekken gevoerd over de inhoud van de probleemstelling maar ook over de beoogde oplossing. Oogmerk van deze gesprekken is ook altijd geweest om met een gerechtvaardigde maat aan flexibiliteit tot een oplossing te komen van het probleem. Daarbij is de maximale juridische ruimte optimaal benut zonder de belangen van anderen te schaden. Alle percelen zullen optimaal landschappelijk ingepast worden conform het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

Deze toelichting is, gelet op het unieke karakter van het bestemmingsplan, anders dan te doen gebruikelijk. Waar bij reguliere plannen in een hoofdstuk uitgebreid ingegaan wordt op de situatie van het perceel gaan we in deze toelichting alleen in het kort in op de situatie van het perceel en het gerezen probleem. Vervolgens beargumenteren we de maatwerkoplossing en op basis waarvan de afwijkingen van het beleid gerechtvaardigd zijn.

Daarnaast kennen reguliere postzegelplannen een vrij uitgebreide toetsing aan wet- en regelgeving. In dit plan zullen we slechts ingaan op de toetsing aan reguliere wet- en regelgeving voor situaties waarbij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen gegeven is (hoofdstuk drie). Bijvoorbeeld bij een legalisering van een bestaande situatie die in strijd is met bepaalde milieuregels. In het vierde hoofdstuk behandelen we (zoals te doen gebruikelijk) de juridische opzet van het plan en wordt de bedoeling van specifieke aanduidingen verduidelijkt. Tot slot geven we in het laatste hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen weer.

## Hoofdstuk 2                    Complexe vraagstukken

In dit hoofdstuk zullen we ingaan op de situatie van het perceel en de gerezen probleemstelling. Daarna is de juridisch-planologische oplossing beschreven. De oplossing is gemotiveerd waarbij ook ingegaan wordt op afwijkingen met het geldende beleid en de rechtvaardiging daarvan.

### 2.1        Fransesteeg 14 te Ede

Het perceel Fransesteeg 14 te Ede is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede. Ten noorden van de kern Ede ligt het perceel op ongeveer 750 meter afstand van de noordkant van de wijk Kernhem. Hieronder is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 1: plangebied Fransesteeg 14 (Ede)

#### *Probleemstelling*

Op dit perceel speelt de situatie dat de aanwezige bedrijfsbebouwing illegaal gebruikt wordt. De bedrijfsbebouwing is wel met vergunning opgericht maar in de bedrijfsgebouwen waren vijf niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dat gebruik is in strijd met de geldende agrarische bestemming. Tegen dit gebruik is handhavend opgetreden. In dat traject zijn besprekingen gevoerd

#### *Oplossing*

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat men de agrarische bestemming wil inleveren voor een niet-agrarische bestemming. Deze functieverandering moet gepaard gaan met sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Doordat de gemeente enige jaren niet opgetreden is tegen het illegale gebruik is er maatwerk toegepast bij het bepalen van de in te zetten sloopcompensatie. Van de 3.500 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal 2.100 m<sup>2</sup> gesloopt worden. De maximale bedrijfsbebouwing mag na de functieverandering 1.400 m<sup>2</sup> bedragen en er mag maximaal één bedrijf gevestigd zijn op het perceel.

#### *Afwijking 1*

Conform het geldende regionale functieveranderingsbeleid zou de initiatiefnemer voor het hergebruiken van 1.400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing 2.600 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moeten slopen. Het huidige sloopvoorstel wijkt 500 m<sup>2</sup> af van de vereiste sloopeis.

Deze afwijking is gerechtvaardigd door het feit dat de afwijkingen van het bestemmingsplan geruime tijd bij de gemeente bekend waren. In die tijd heeft de gemeente verzaakt om de initiatiefnemer te manen om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de planologische situatie. Het tijdsverloop is echter geen argument om handhavend optreden achterwege te laten maar het is wel

een verzachtende omstandigheid die meegewogen kan worden in het bereiken van een definitieve planologische oplossing.

Tevens is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening positief te duiden dat de bedrijfsbebouwing hergebruikt gaat worden. Vanuit het gedachtegoed van zorgvuldig ruimtegebruik is dat een positieve bijdrage aan een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot is bij het hergebruiken van bedrijfsbebouwing een sloopeis aan de orde van 1 staat tot 2. Met andere woorden voor 1 (hergebruikte) niet-agrarische bedrijfsmeter moet bijna 2 meter gesloopt worden. Het is niet aanvaardbaar om dit terug te brengen tot een verhouding van 1 op 1. Daarom is ervoor gekozen om de sloopeis niet lager te stellen dan 1 staat tot 1,5. Op die manier blijft er recht gedaan worden aan de 'geest' van de regionale beleidsinvulling. In de situatie van Fransesteeg 14 wordt dus voor 1 te hergebruiken meter bedrijfsbebouwing 1,5 meter gesloopt. Daardoor is ook verzekerd dat met dit planologisch initiatief een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. In dit geval gaat het dan om 'ontstening' van het buitengebied.

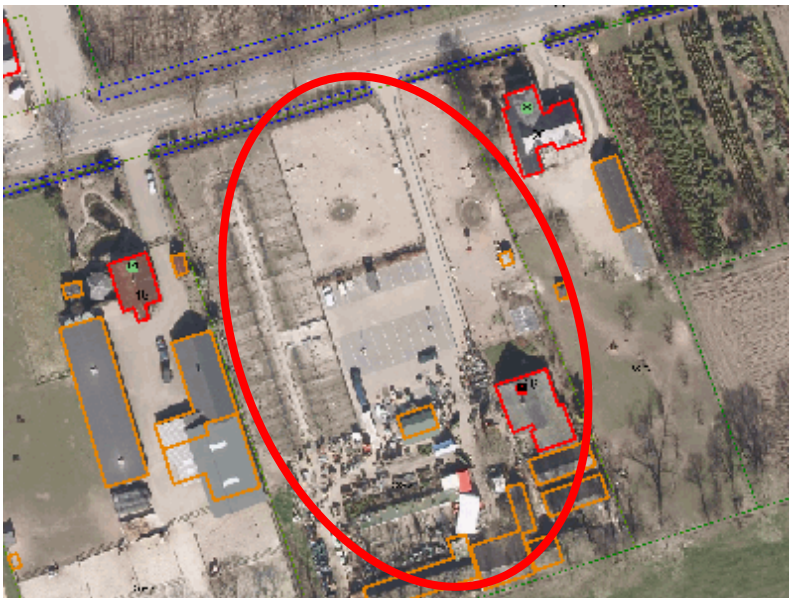
#### *Afwijking II*

Een tweede afwijking is dat conform het regionale functieveranderingsbeleid een niet-agrarisch bedrijf niet meer bebouwingsoppervlakte mag hebben dan 1.000 m<sup>2</sup>. In de voorgestelde oplossing zal de maximale bedrijfsoppervlakte niet meer mogen bedragen dan 1.400 m<sup>2</sup>.

De reden voor die afwijking is eveneens gelegen in de eerder genoemde verzachtende omstandigheid dat de gemeente geruime tijd op de hoogte was van het illegale gebruik op het perceel. Daarnaast hebben wij meegewogen dat een planologische oplossing niet van zodanig aard mag zijn dat er een onevenredige verhouding ontstaat tussen de aanwezige belangen op het perceel en de algemene belangen die gediend zijn met het handhaven van de geldende planologische regels. Door de voorgestelde maximale bebouwingsoppervlakte is gewaarborgd dat de toegestane bedrijvigheid op het perceel toekomstbestendig geëxploiteerd kan worden.

## **2.2 Goorsteeg 18 te Ede**

Het perceel Goorsteeg 18 ligt ongeveer een kilometer ten noorden van kern Ede in het buitengebied. Hieronder is het perceel op een luchtfoto weergegeven.



*Figuur 2: plangebied Goorsteeg 18 (Ede)*

#### *Probleemstelling*

Op bovengenoemd perceel zijn verschillende overtredingen geconstateerd. Hiertegen loopt momenteel ook een handhavingstraject. Diverse bebouwing is zonder bouwvergunning gerealiseerd (waaronder een grote volière buiten het bestemmingsvlak) en er vinden allerlei opslag- en verkoopactiviteiten plaats. Dit is in strijd met de geldende woonbestemming met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'.



### *Oplossing*

De oplossing voor de gerezen situatie bestaat uit drie onderdelen:

- kwaliteitsverbetering voorzijde perceel
- Functieverandering naar bedrijfsbestemming
- legaliseren bestaande verkoopactiviteit

#### *Kwaliteitsverbetering voorzijde perceel*

Tussen het bestemmingsvlak van het perceel Goorsteeg 18 en de doorgaande weg ligt een weiland. Dit deel heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Het is bedoeld voor beweiding van vee. De wijze waarop de eigenaar van Goorsteeg 18 het perceel momenteel gebruikt is echter vergelijkbaar met een intensieve veehouderij. Ter bescherming van de belangen van aangrenzende percelen is er veel aan gelegen om dit intensieve gebruik te beëindigen. Om tot een integrale oplossing te komen is de eigenaar bereid om dit deel in te zetten voor natuurontwikkeling.

#### *Functieverandering*

De eigenaar van het perceel wil 822 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing gebruiken voor bedrijfsactiviteiten die niet vallen onder de definitie van een 'agrarisch bedrijf'. Daardoor is in het voorgestelde planologisch regime voorzien in een bestemming 'bedrijf'. Teven zal het bestemmingsvlak aan de voorzijde iets vergroot worden in verband met de noodzakelijke parkeerplaatsen.

#### *Legaliseren bestaande verkoopactiviteiten*

Voor de verkoopactiviteiten met betrekking tot pluimvee en aanverwante artikelen voorziet dit plan in een passende planologische regeling. Dit is het sluitstuk van een integrale oplossing waarbij ruimtelijke kwaliteitwinst centraal staat.

#### *Afwijking I*

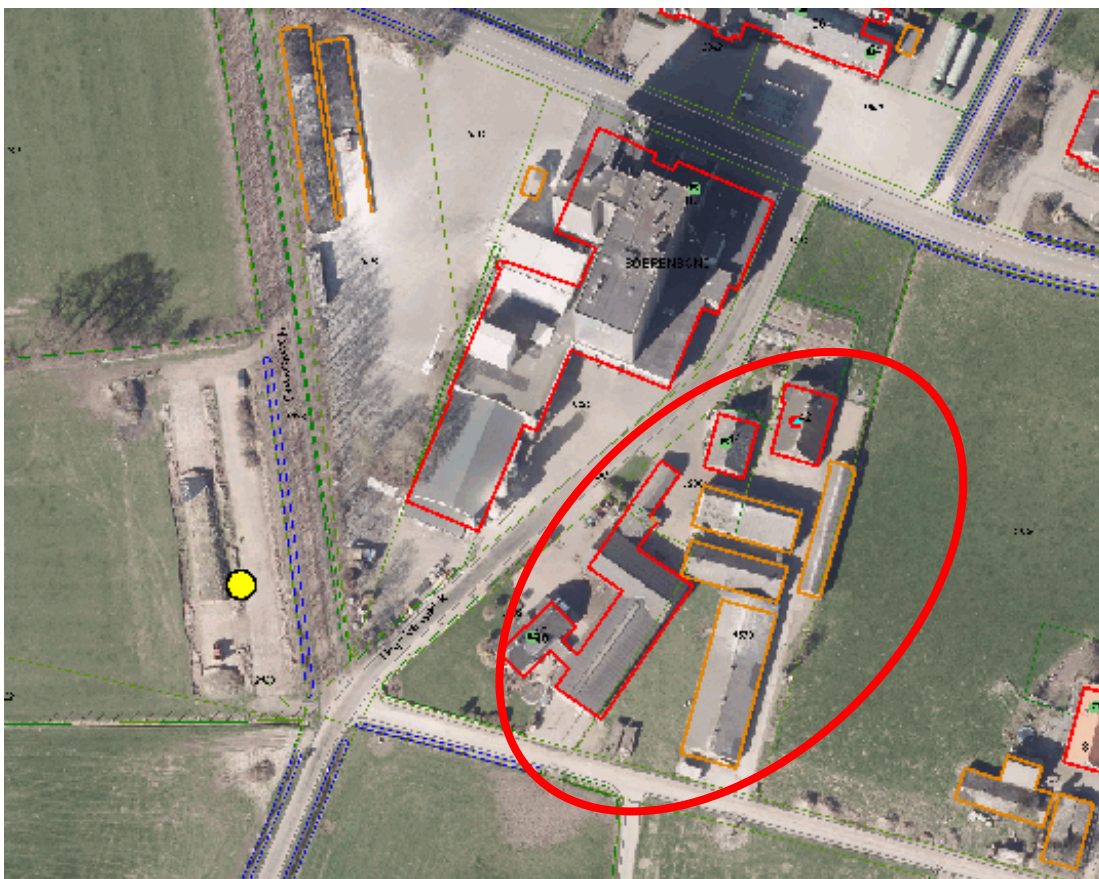
Bij een functieverandering van een agrarische functie naar een niet-agrarische functie moet voldaan worden aan een bepaalde sloopcompensatie conform de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Voor de nieuwbouw van 822 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing moet 2050 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. In dit geval moeten we van deze sloopeis afwijken omdat vast is komen te staan dat 462 m<sup>2</sup> (met een afwijkend gebruik) onder het overgangsrecht valt. Het is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel om voor die vierkante meters een sloopcompensatie te vragen. Op die manier moet er gecompenseerd worden voor (822-462=) 360 m<sup>2</sup>. Conform de beleidsinvulling moet er dan 750 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Aan deze sloopeis wordt voldaan om 750 m<sup>2</sup> te slopen aan de Meikade 14.

#### *Afwijking II*

Een tweede afwijking in dit plan is het feit dat het voorliggende initiatief detailhandel mogelijk maakt. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid en de provinciale ruimtelijke verordening. De rechtvaardiging hiervoor is gelegen in een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In die uitspraak oordeelde de afdeling dat kleinschalige verkoopactiviteiten onder het beschermingsbereik van het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied uit 1994 valt. Tegen dit gebruik kan niet handhavend worden opgetreden. Eveneens is het vanuit een perspectief van handhaving onwerkbaar om enkele kleinschalige verkoopactiviteiten te onderscheiden van een volwaardige verkoopactiviteit. Met het legaliseren van een volwaardige bestemming detailhandel wordt een duurzame en voor de toekomst werkbare oplossing gecreëerd. Doordat er een detailhandelbestemming ingeruild wordt voor deze situatie wordt er netto gezien geen extra detailhandelbestemmingen toegevoegd.

### **2.3 Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren**

De percelen Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede. Ze liggen ten noordwesten van de Kern Wekerom en liggen een paar honderd meter ten zuidwesten van het buurtschap de Valk. De woonpercelen grenzen aan de westkant aan het bedrijfsgebouw van Coöperatie de Valk. Hieronder is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 3: plangebied Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 (Lunteren)

#### *Probleemstelling*

Tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 kwam aan het licht dat de planologische situatie op de percelen Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren niet op de juiste wijze bestemd zijn. Het komt er in het kort op neer dat de bestemmingen van de drie percelen door elkaar gehusseld zijn. Tevens speelde er een privaatrechterlijk dispuut tussen de families die op deze percelen wonen.

#### *Oplossing*

Na alle betrokkenen langdurig te hebben gehoord en de stukken te hebben bestudeerd zijn wij tot de conclusie gekomen dat het perceel Hoge Valksedijk 40 een agrarische bestemming moet krijgen met de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'. Het perceel Hoge Valksedijk 42 krijgt een woonbestemming. Tot slot krijgt het perceel Hoge Valksedijk 44 een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit'.

De discussie spitst zich toe op het perceel Hoge Valksedijk 42. In een oude bouwvergunning voor het perceel Hoge Valksedijk 40 is een sloopverplichting voor een woning opgenomen. Uit de bijbehorende stukken blijkt dat het onduidelijk is om te bepalen om welke woning het moet gaan omdat de huisnummers door elkaar werden gebruikt. Daarnaast stamt de sloopverplichting uit de jaren '80. Om deze redenen hebben wij gemeend dat het niet legitiem is om te eisen dat de woning alsnog gesloopt moet worden.

#### *Afwijkingen*

Bij deze probleemstelling spelen geen omstandigheden die in het kader van een maatwerkoplossing openen tot het afwijken van bestaand beleid.

## **2.4 Langesteeg 5 te Bennekom**

Het perceel Langesteeg 5 te Bennekom is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede. Het ligt ongeveer twee kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van de kern Ede. De bebouwde kom van Bennekom ligt op honderd meter ten oosten van het perceel. Tussen de bebouwde kom van

Bennekom en het perceel ligt de Dr. W. Dreeslaan. Het perceel Langesteeg 5 ligt in het zicht vanuit deze weg. Hieronder is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 4: plangebied Langesteeg 5 (Bennekom)

#### *Probleemstelling*

Dit perceel heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011 een bedrijfsbestemming gekregen met de nadere aanduiding 'transportbedrijf'. Het bedrijf heeft buiten het bestaande bestemmingsvlak grond in gebruik genomen voor bedrijfsdoeleinden waardoor de gemaakte afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing niet zijn nagekomen.

#### *Oplissing*

De nieuwe afspraken houden in dat het bedrijf een gedeelte van de in gebruik genomen gronden mag behouden voor haar bedrijfsvoering. Het gebruik van een strook van ongeveer tien meter voor bedrijfsdoeleinden zal gestaakt moeten worden. Op die gronden zal de landschappelijke inpassing robuuster worden vormgegeven. Daarmee zal in de nieuwe situatie de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd worden.

#### *Afwijkingen*

Bij dit perceel speelt de omstandigheid dat de uitbreiding van een bestemmingsoppervlakte van een bedrijfsbestemming in het buitengebied in beginsel niet is toegestaan. Dat speelt zeker als de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak een zodanig grote oppervlakte heeft dat de ruimtelijke uistraling overeenkomt met een bedrijventerrein.

Het perceel Langesteeg 5 te Bennekom heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 een bedrijfsbestemming gekregen. Daarbij is toestemming gegeven om twee transporttakken te vestigen op dit ene perceel. Door de strenge hygiënische eisen van één van de transporttakken is er meer bestemmingsvlak nodig om het legaal aanwezige bedrijf op een goede wijze te kunnen exploiteren. Om die reden achten wij het gerechtvaardigd om af te wijken van het beginsel dat een oppervlakte van een bestemmingsvlak voor bedrijf in het buitengebied niet vergroot mag worden.

## **2.5 Nieuweweg 70, 72 en 76 te Ederveen**

De percelen Nieuweweg 70, 72 en 76 te Ederveen zijn gelegen in het buitengebied. De kern Ederveen ligt op ongeveer 700 meter ten noordwesten van de genoemde percelen. De percelen Nieuweweg 70 en 72 liggen honderd meter van de doorgaande weg. Het perceel Nieuweweg 76 ligt op ongeveer vijftig meter. Hieronder is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.





Figuur 5: plangebied Nieuweweg 70, 72 en 76 (Ederveen)

#### *Probleemstelling*

Deze percelen vormen een kleinschalig cluster van bebouwing nabij de kern Ederveen. Op het perceel Nieuweweg 72 spelen twee zaken. De eigenaar verzoekt al enige jaren om een aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' op zijn perceel te krijgen. Daarnaast zijn de bijgebouwen op dit perceel zonder bouwvergunning opgericht.

Het perceel Nieuweweg 70 heeft verzocht om de gesplitste woning dienovereenkomstig te bestemmen. Op het perceel Nieuweweg 76 is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Dit gebruik is impliciet mogelijk gemaakt door vergunningverlening uit het verleden. Uit die vergunningverlening mocht de eigenaar het gerechtvaardigd vertrouwen wekken dat de gemeente het niet-agrarische gebruik planologisch aanvaardbaar achtte.

#### *Oplossing*

Voor het perceel Nieuweweg 70 willen we maatwerk toepassen en de gesplitste woning legaliseren.

De planologische situatie op het perceel Nieuweweg 76 wordt in overeenstemming gebracht met de ter zake doende rechtelijke uitspraken en de vergunningverlening. Daardoor krijgt het perceel een bedrijfsbestemming.

Tot slot zal op het perceel Nieuweweg 72 de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' worden toegevoegd. Tevens wordt de bebouwing die thans aanwezig is beschouwd als bebouwing die onder het overgangsrecht valt. De overige bebouwing wordt gelegaliseerd door compensatie van sloopmeters in te zetten van het perceel Nieuweweg 70.

#### *Afwijking I*

De aanwezige bebouwing op het perceel Nieuweweg 72 is zonder vergunning opgericht. Volgens de ruimtelijke verordening van provincie Gelderland is het niet toegestaan om nieuwe bebouwing in het buitengebied op te richten. In die zin ligt het niet in de rede om de bouwwerken op het perceel zonder meer te legaliseren. Om tot een integrale oplossing te komen voor alle drie de genoemde percelen wordt de (vervallen) voormalige agrarische bebouwing gesloopt (samen 140 m<sup>2</sup>) behorend bij het perceel Nieuweweg 70. Dit is aan te merken als compensatie voor de legalisering van de aanwezige

bebouwing op het perceel Nieuweweg 72. De bouwwerken die buiten het plangebied geplaatst zijn in de Wallenburg vallen nadrukkelijk niet onder deze legalisatie. De sloopcompensatie komt overeen met het aantal vierkante meters, dat gelegaliseerd wordt bij het perceel Nieuweweg 72.

#### *Afwijking II*

De woningen van de percelen Nieuweweg 70 en 72 zijn zonder vergunning gesplitst. Woningen in het buitengebied mogen niet gesplitst worden omdat hierdoor teveel woningen aan het buitengebied worden toegevoegd met de daarbij behorende ruimtevraag.

In dit geval zijn er aanknopingspunten om aan te nemen dat de woningen al gesplitst waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Daardoor vallen de woningsplitsingen onder de werking van het overgangsrecht.

Het perceel Nieuweweg 70 is in 2006 pas kadastraal gesplitst zodat betoogd kan worden dat de woningsplitsing niet onder de werking van het overgangsrecht valt. Deze kadastrale splitsing is niet het enige bewijs voor het feit dat de woningsplitsing onder de werking van het overgangsrecht valt. Onderzoek heeft uitgewezen dat de woning Nieuweweg 70 in ieder geval sinds 1994 feitelijk gesplitst is en geschikt was voor het huisvesten van twee huishoudens. Ditzelfde geldt voor het perceel Nieuweweg 72. Bij dit perceel is geen sprake van een kadastrale splitsing maar een feitelijke splitsing. Dit is in lijn met de nota van uitgangspunten.

De afwijking van het legaliseren van de genoemde woningsplitsingen worden gerechtvaardigd door het feit dat deze splitsingen onder het beschermingsbereik van het overgangsrecht vallen.

#### *Afwijking III*

Het perceel Nieuweweg 76 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming wonen met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. In de voorgestelde planologische regeling zal het perceel een bedrijfsbestemming krijgen. Dit is in afwijking van de provinciale ruimtelijke regels omdat dat bepaald dat een bedrijf uitsluitend in het buitengebied gevestigd kan worden via het spoor van een functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf. Hierbij hoort een evenredige sloopeis.

Deze afwijking wordt gerechtvaardigd doordat het gebruik van het perceel voor bedrijfsdoeleinden impliciet mogelijk is gemaakt door vergunningverlening uit het verleden. Uit die vergunningverlening mocht de eigenaar het gerechtvaardigd vertrouwen wekken dat de gemeente het niet-agrarische gebruik planologisch aanvaardbaar achtte.

### **2.6 Otterloseweg 74 te Wekerom**

Het perceel Otterloseweg 74 te Wekerom ligt in het buitengebied. Het ligt ongeveer 1 kilometer ten zuidoosten van de kern Wekerom. De Veluwe ligt eveneens op een kilometer van het perceel. Het perceel ligt op ruim honderd meter van de provinciale weg N 801 (Otterloseweg). Hieronder is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.





Figuur 6: plangebied Otterloseweg 74 (Wekerom)

#### *Probleemstelling*

Op dit perceel speelt een langsturende handhavingkwestie. Deze kwestie ontstond toen de initiatiefnemer een gebouw dat als kippenschuur vergund was in gebruik nam als opslaghal voor speelgoed. Dat is in strijd met de geldende agrarische bestemming. Vervolgens is er lang gesproken over een juiste planologische inpassing van het perceel. Daarbij speelden vermeende rechten uit het verleden een rol.

#### *Oplossing*

De initiatiefnemer heeft in het verleden een vergunning verkregen om de schuur in de noordoosthoek van het perceel te gebruiken als mestopslag voor derden. Tevens viel het gebruik van twee schuren voor niet-agrarische bedrijven onder het overgangsrecht. Op dit moment worden de overige gebouwen gebruikt voor het transportbedrijf van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor een functieverandering. Gelet op de situatie uit het verleden waarbij het gebruik van verschillende gebouwen onder het overgangsrecht valt is er gekozen voor een maatwerkoplossing.

De agrarische bestemming zal vervallen in ruil voor een bedrijfsbestemming. In de nieuwe situatie mag de schuur in de noordoosthoek uitsluitend gebruikt worden voor mestopslag. De rest van de bebouwing mag gebruikt worden voor het transportbedrijf. In het bestemmingsplan wordt voorgesteld om 2000 m<sup>2</sup> aan maximale bedrijfsbebouwing toe te staan voor het transportbedrijf. De mestopslag mag uitsluitend plaatsvinden in de schuur in de noordoosthoek van het bedrijfsperceel (met een omvang van 1.000 m<sup>2</sup>).

Voor deze functieverandering wordt voorzien in compenserende sloopmeters. Op het eigen perceel zal 400 m<sup>2</sup> gesloopt worden. Op het perceel Barneveldseweg 39 te Lunteren zal 650 m<sup>2</sup> gesloopt worden. Daarnaast zal er 800 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt worden aan het perceel Goorsteeg 27 te Lunteren (beter bekend als Autobedrijf Konstapel).

#### *Afwijkingen*

Conform de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten moet voor het bestemmen van 3.000 m<sup>2</sup> niet-agrarische bedrijfsbebouwing 7.500 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Zoals hierboven geschreven zal voor de voorgestelde planologische regeling voor het perceel Otterloseweg 74 te Wekerom 2.400 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden.

De reden voor deze afwijking is gelegen in het feit dat twee gebouwen, met een gezamenlijk grootte van 600 m<sup>2</sup>, onder de werking van het overgangsrecht vielen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Daarnaast is voor de schuur in de noordoosthoek van het perceel vergund voor mestopslag van derden. Deze schuur kan uitsluitend voor dit doel gebruikt worden. Het is niet mogelijk om deze schuur te benutten voor bedrijfsdoeleinden. Hier zal ook nadrukkelijk op gehandhaafd worden. Doordat de schuur uitsluitend voor mestopslag van derden gebruikt kan worden en niet voor andere bedrijfsdoeleinden is het niet evenredig om voor dit gebruik een sloopcompensatie te eisen. Te meer omdat het gebruik al geruime tijd vergund is.

Daardoor blijft er van de aanwezige bebouwing nog 1.400 m<sup>2</sup> over dat langs de maatlat van het regionale functieveranderingsbeleid gelegd moet worden. Daardoor ontstaat een sloopeis van 3.000 m<sup>2</sup>. Vanwege het hergebruik van de bestaande schuur kan de sloopeis in ieder geval verlaagd worden naar 2.600 m<sup>2</sup>. Door de onduidelijke vergunnings situatie is het gerechtvaardigd om de sloopeis tot 2.400 te verlagen. Dit plan voorziet in de gevraagde sloopcompensatie.

## 2.7 Schampsteeg 10 te Ede

Het perceel Schampsteeg 10 te Ede bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van de kern van Ede.



Figuur 8: Plangebied Schampsteeg 10 te Ede

### Probleemstelling

Voor het perceel Schampsteeg 10 te Ede speelt de situatie dat uit een rechterlijke uitspraak blijkt dat de agrarisch gerelateerde activiteiten op zijn perceel niet zondermeer verboden waren. In die procedure verdedigde de gemeente het standpunt dat deze activiteiten niet in het bestemmingsplan pasten. De Raad van State gaf de gemeente daar geen gelijk in. Door die uitspraak werden die activiteiten automatisch onder de werking van het overgangsrecht gebracht.

### Oplossing

Als activiteiten onder de werking van het overgangsrecht zijn gebracht zijn er twee situaties denkbaar. De eerste mogelijkheid is het handhavend optreden en ervoor zorg dragen dat binnen een tijdsperiode van tien jaar de activiteiten beëindigd zijn. Tweede mogelijkheid is het treffen van een passende planologische inpassing van de betreffende activiteiten. Met dit plan wordt gekozen voor de tweede mogelijkheid. De beschermende werking van het overgangrecht bemoeilijkt een effectief handhavend optreden. In het bestemmingsplan worden de activiteiten die onder het overgangsrecht vallen nauwgezet omschreven. Op die manier kan de ondernemer uitsluiten die activiteiten op zijn perceel uitvoeren die onder het overgangrecht vallen.

## Hoofdstuk 3                      Onderzoeksresultaten

### 3.1      Inleiding

Bij een regulier bestemmingsplan wordt in een bestemmingsplan een uitgebreide beschrijving weergegeven van de gedane onderzoeken ten behoeve van de betreffende planologische ontwikkeling. Voor de planologische oplossingen die in dit bestemmingsplan worden geregeld is uiteraard onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid daarvan. Het gaat dan om de aspecten archeologie, beheeraspecten, bodem, agrarische bedrijfsvoering, brandweer, water, ecologie, landschap, luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, milieuzonering, verkeer en cultuurhistorie.

De waarborging van een goede landschappelijke kwaliteit wordt gezien als onderdeel van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Om die reden wordt bij de behandeling van de percelen als eerste de landschappelijke inpassing behandeld.

Omdat een volledige beschrijving van alle percelen teveel omvattend zou worden, en daarnaast ook geen redelijk doel dient hebben we alleen de knelpunten beschreven die uit het onderzoek naar voren kwam en op welke wijze dat is opgelost. In het komende hoofdstuk is per paragraaf een planologische oplossing de onderzoeksknelpunten beschreven. Als bij de behandeling van een planologische oplossing één van de eerdergenoemde thema's niet behandeld wordt betekend dit dat er op dat thema geen uitvoerbaarheidsprobleem speelt.

### 3.2      Fransesteeg 14 te Ede

#### 1. Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal de keerwand langs de Fransesteeg volledig verwijderd moeten worden. Het oude profiel van de sloot met natuurlijke oevers dient hersteld te worden. Daarnaast zullen de volgende zaken onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing:

1. De bomenrij aan de Fransesteeg wordt aangevuld met één eik aan de oostkant van de inrit, op voldoende afstand van de inrit (circa 8 meter).
2. Voor een goede inpassing van het bestemmingsvlak moet een haag om de hobbyweide met fruitboomgaard aan de oostkant gerealiseerd worden. In de weide komt een hoogstamboomgaard met tenminste 8 hoogstamfruitbomen.
3. Voor een goede afscheiding aan de noordwestkant wordt een brede houtsingel met streekeigen beplanting gerealiseerd met een lengte van 35 meter en een breedte 5 meter.
4. Het terugbrengen van het opslagterrein aan de noordwestkant naar een agrarische functie.
5. De noordoosthoek moet afgerond worden met een houtsingel van inheemse heesters en boomvormers met een lengte van 55 meter en een breedte van 5 meter.

#### 2. Ecologie

In het plangebied worden agrarisch schuren gesloopt. Agrarische schuren zijn in potentie geschikt voor de volgende soort: huismussen, steen- en kerkuil. Om te beoordelen of deze gebouwen ook geschikt zijn voor deze soorten is in het kader van de Flora- en Faunawet een quickscan ecologie uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen zijn om planologische medewerking te verlenen aan het plan. Het onderzoek is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

#### 3. Water

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering. Als aan die voorwaarde wordt voldaan bestaat er geen bezwaar tegen de functieverandering.

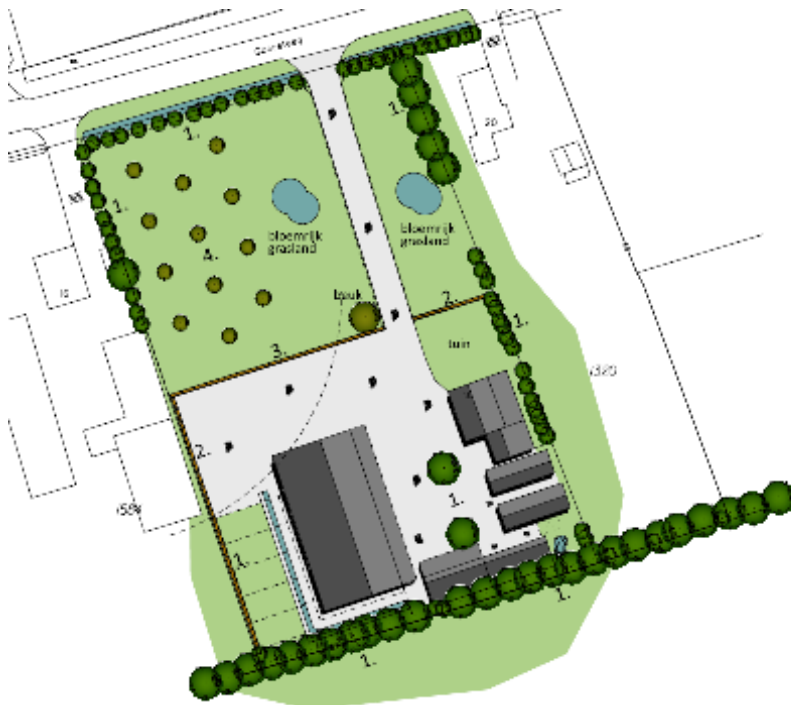
Als het hemelwater van het dakvlak van de bebouwing niet op de drukriolering zit aangesloten bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen de functiewisseling.

### 3.3 Goorsteeg 18 te Ede

#### 1. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing voorziet in een stevige ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het voorste gedeelte van het perceel zal ingericht worden als een kleinschalig terrein met een bloemenweide, fruitbomen, hagen en houtrillen. Terreinen die in het buitengebied steeds meer verdwijnen. Het gaat om het creëren van een inrichting gericht op insecten, vlinders en vogels zoals steenuilen om ook ecologische kwaliteit te behalen met de beoogde planologische wijziging.

De bedrijfsmatige activiteiten zijn verplaatst naar achteren, en fraai ingepast met een hagen en een solitaire boom.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing

De landschappelijke kwaliteit is tevens dat de terreininrichting aansluit bij het voor het heide- en broekontginningslandschap karakteristieke erf. Het weilje met hagen en een fruitboomgaard tussen de bebouwing en de weg zorgt ook voor variatie in open en besloten in dit deel van de Goorsteeg, waar relatief wat meer bebouwing staat.

#### 2. Archeologie

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

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

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

#### *Situatie plangebied*

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.

In en in de directe omgeving (in een straal van 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

#### *Conclusie*

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. De oppervlakte van de nieuwbouw is kleiner dan in de gemeentelijke archeologienota vastgestelde ondergrenzen voor archeologisch onderzoek in gebieden met een middelhoge verwachting (paragraaf 3.4.2). Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *3. Brandweer*

Hoewel de toegangsweg tot het perceel ongewijzigd blijft ten opzichte van de bestaande situatie, adviseert de brandweer deze te verbreden van de huidige 2,7 meter tot 3,25 meter. In het huidige ontwerp is daarin voorzien.

#### *4. Water*

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. In het verleden is geconstateerd dat er te grote hoeveelheden bedrijfsmatig afvalwater geloosd worden. Slechts als er aan de navolgende randvoorwaarden wordt voldaan kan er vanuit water instemming met het plan zijn:

- Om de piekbelasting op het gemeentelijke rioleringsstelsel te beperken dient het bedrijfsafvalwater opgevangen te worden in een bufferruimte met een minimale netto inhoud van 5 m<sup>3</sup> voorzien van een slibopvang met overstortwand en drijfschot;
- Aan de laagste zijde van de bufferruimte dient een pomp geplaatst te worden, die het water gedoseerd in de gemeentelijke pompunit pompt. De gedoseerde lozing vindt als volgt plaats 's nachts (23.00u – 05.00u); 500 l/uur;
- Aan de Gemeente Ede wordt vooraf ter goedkeuring een ontwerp- en installatieberekening voorgelegd;
- De installatie is voorzien van een zichtbare tijdschakeling die zorgt dat de installatie buiten de toegestane lozingsuren spanningsloos is;
- De installatie wordt voorzien van een draaitijden en draaiurenregistratie welke op verzoek van de Gemeente Ede op enig moment overlegd kan worden;
- De installatie is voor of vanwege de Gemeente Ede vrij toegankelijk om controlewerkzaamheden uit te voeren;
- De bufferruimte met pomp dient regelmatig door de gebruiker te worden onderhouden;
- Als bij overbelasting van het gemeentelijke rioleringsstelsel of bij storing in de pompunit onvoldoende water uit de bufferruimte geloosd wordt, dan kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor eventuele bedrijfs- of milieuschade;
- De kosten van aanleg zijn voor rekening van de aanvrager.

Mits er aan de voornoemde voorwaarden wordt voldaan bestaat er vanuit het aspect water geen bezwaar tegen dit plan.

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



## 5. Milieuzonering

### *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.

In dit geval zijn –vanwege de korte afstanden tot de woningen Goorsteeg 16 en 20– de vaste afstanden het meest kritisch. De afstand van een woning tot de rand van het bouwperceel dan wel een dierenverblijf dient minimaal 50 meter te bedragen. De afstand tot het bouwperceel bedraagt in werkelijkheid 25 meter vanuit Goorsteeg 16 en vanuit Goorsteeg 20 is deze 30 meter.

### *Geluid*

Vanwege de korte afstand is ook geluidsoverlast niet denkbeeldig. De ontsluiting van het perceel is langs de woningen. Voor de verandering van het bestemmingsplan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, waarmee wordt onderzocht of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

### *Fijnstof*

De grenswaarden voor fijnstof gelden op gevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Voor het plan dient een fijnstof-berekening te worden aangeleverd waarbij de maximaal mogelijke emissie dient te worden getoetst aan de fijn stof normen.

## **3.4 Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren**

De situatie aan de Hoge Valksedijk ziet op het herstellen van de onjuiste planologische situatie zoals die in 1994 is vastgesteld. Vanuit sectorale wet- en regelgeving zijn er geen belemmeringen om de juiste planologische situatie op te nemen.

## **3.5 Langesteeg 5 te Bennekom**

### *1. Landschap*

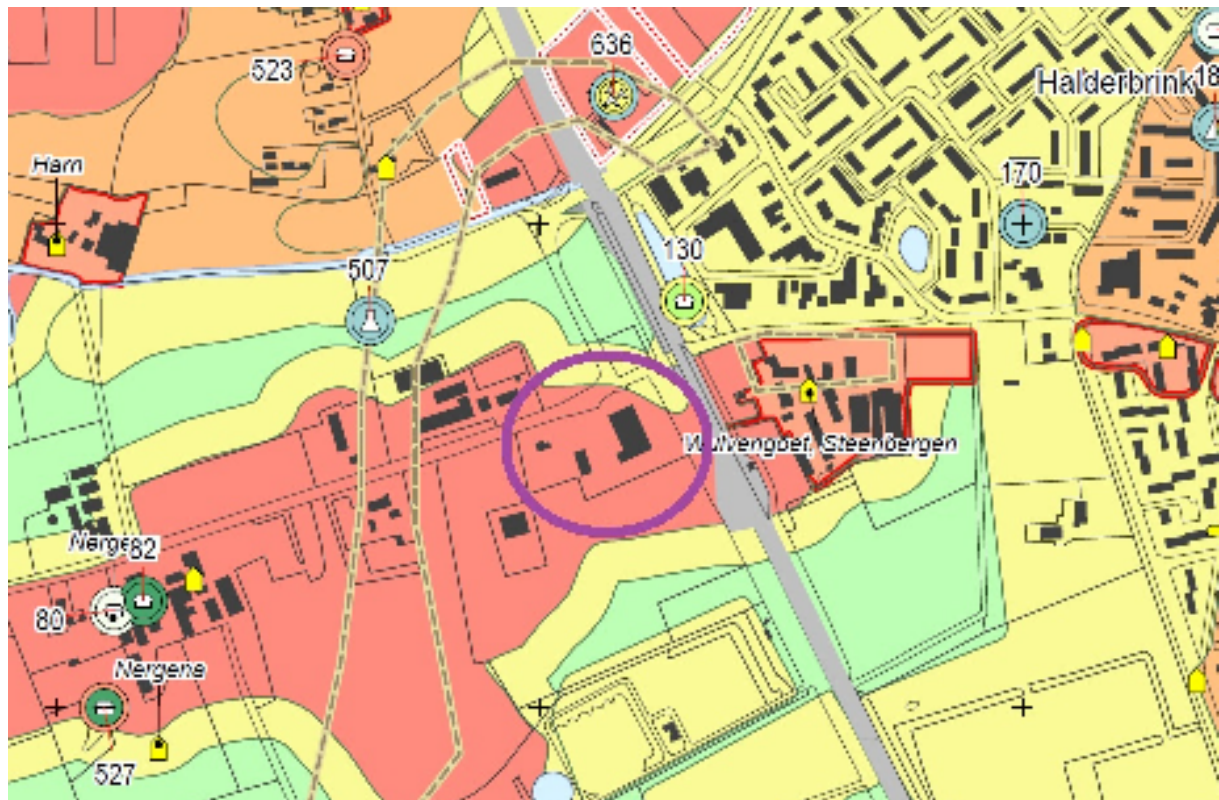
De landschappelijke inpassing van het transportbedrijf langs de Mansholtlaan vraagt om bijzondere aandacht. Het is een onderdeel van de hoofdstructuur van het buitengebied van Ede. Tevens is de laan de 'ruggegraat' van de kennisas tussen Ede en Wageningen. Ruimtelijke kwaliteit langs deze laan is van essentieel belang. Om die reden is de huidige grondwal en houtwal aan de oostzijde van het perceel steviger aangezet en zal het stallen van vrachtwagens langs de oost- en de noordzijde van het perceel nadrukkelijk verboden worden.



Figuur 8: landschappelijke inpassing

## 2. Archeologie

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).



Figuur 9: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn mogelijk goed geconserveerd, omdat ze zijn afgedekt met een ruim 50 centimeter dikke laag grond. Ook op het integrale waarderingskaartblad van de Cultuurhistorische Waardenkaart is aan het plangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Ten noordoosten van het plangebied zijn een middeleeuwse nederzetting, een nederzetting uit de Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd, een graf met een onbekende datering en fragmenten bronsijdaardewerk aangetroffen (nummer 130 op onderstaande afbeelding). Ten westen van het plangebied is een neolithische bijlondst gedaan (nummer 507 op onderstaande afbeelding). Daarnaast bevinden zich rondom het plangebied terreinen met (mogelijk) resten uit de Tweede Wereldoorlog (legergroen omkaderd op onderstaande afbeelding).

Ten noorden van het plangebied, aan de Viermorgenweg, is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. In het destijds onderzochte gebied is geen archeologische vindplaats aangetroffen.

### *Conclusie*

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie uitbreiding van het bestaande bouwvlak, met als doel het deels legaliseren van het terrein dat momenteel reeds in gebruik is ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Nieuwbouw wordt in onderhavig plangebied niet mogelijk gemaakt.

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans groot dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

### *3. Externe veiligheid*

#### *Wettelijk kader*

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

#### *Situatie plangebied*

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen de volgende risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied:

- LPG-tankstation langs de Dr. W. Dreeslaan;
- (in beperkte mate) vervoer van gevaarlijke stoffen over de Dr. W. Dreeslaan;
- hoge druk aardgasleiding Gasunie (loopt parallel aan de Dr. W. Dreeslaan).

Over de andere direct rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart plangebied

#### *Conclusie*

Het plangebied ligt (deels) binnen het invloedsgebied van het tankstation, de Dr. W. Dreeslaan en de hoge druk aardgasleiding, maar buiten de PR  $10^{-6}$ /jaar contour van de verschillende risicobronnen. Aangezien voorliggende planologische wijziging geen toename van het aantal personen binnen de invloedsgebieden met zich meebrengt vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

### **3.6 Nieuweweg 70, 72 en 76 te Ederveen**

#### *1. Landschap*

De percelen Nieuweweg vormen een kleinschalig cluster van bebouwing nabij de kern Ederveen. Het landschapstype wordt gekenmerkt als een veenontginningslandschap.

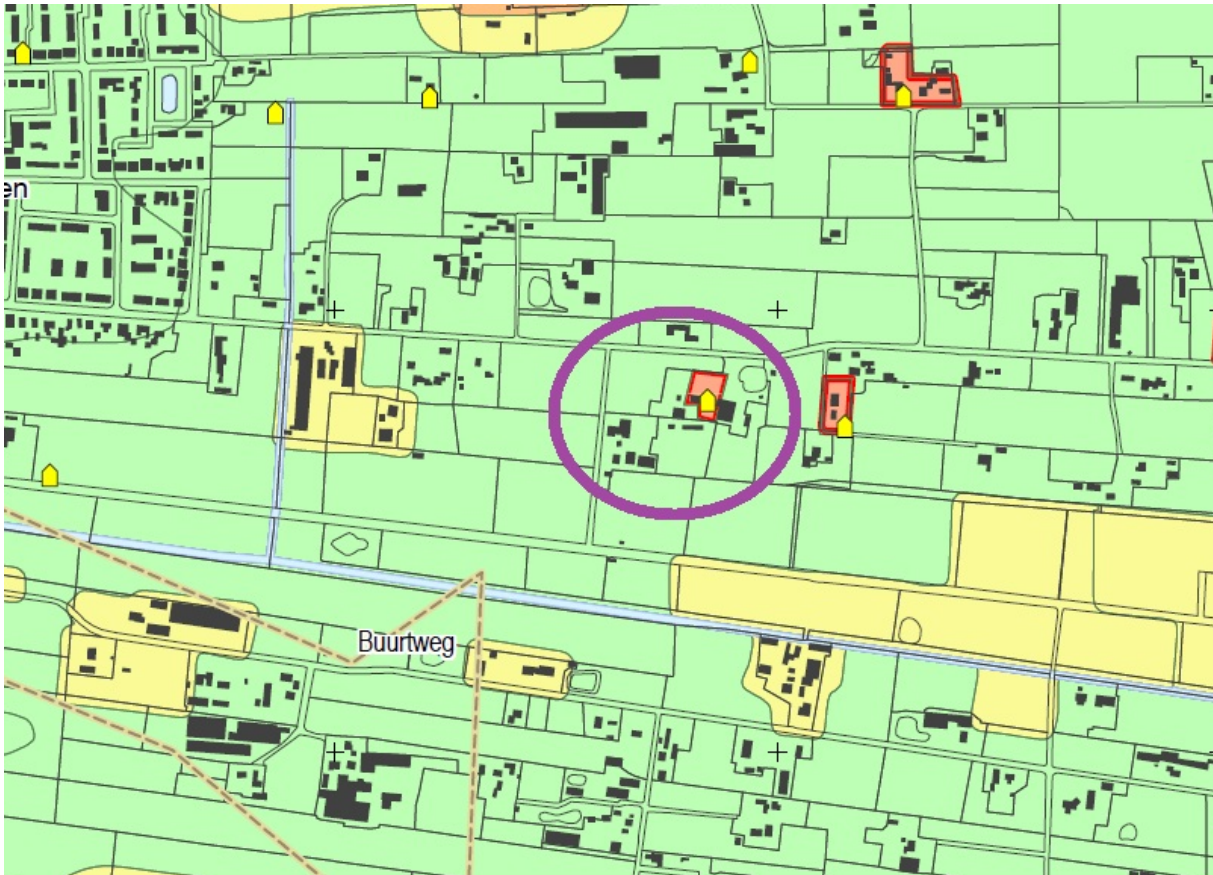
Vanuit het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat is de voorgestelde planologische regeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit laat onverlet dat een landschappelijke inpassing wel nodig is om ook een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Daarvoor wordt voorgesteld om het aanplanten van knotwilgen of elzen (in ieder geval streekeigen beplanting) langs de Nieuweweg 120 meter ten westen van de inrit en 60 meter tussen de tuin en het perceel Nieuweweg 86.



## 2. Archeologie

Voor een algemene verhandeling over het wettelijke kader van archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.3 het tweede punt. In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied klein is. Het erf van Nieuweweg 72 betreft een historische erflocatie.

In en in de directe omgeving (in een straal van 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

### Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van wijziging van de bestemming, zodat het gebruik van de verschillende percelen gelegaliseerd wordt.

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

## 3.7 Otterloseweg 74 te Wekerom

### 1. Landschap

Het landschapstype van dit perceel is heide- en broekontginningslandschap. Er zijn drie zaken die vanuit een landschappelijke inpassing nodig zijn met de gemeenschappelijke noemer dat de structuren van het heide- en broekontginningslandschap versterkt moeten worden. Dit wordt gedaan door:

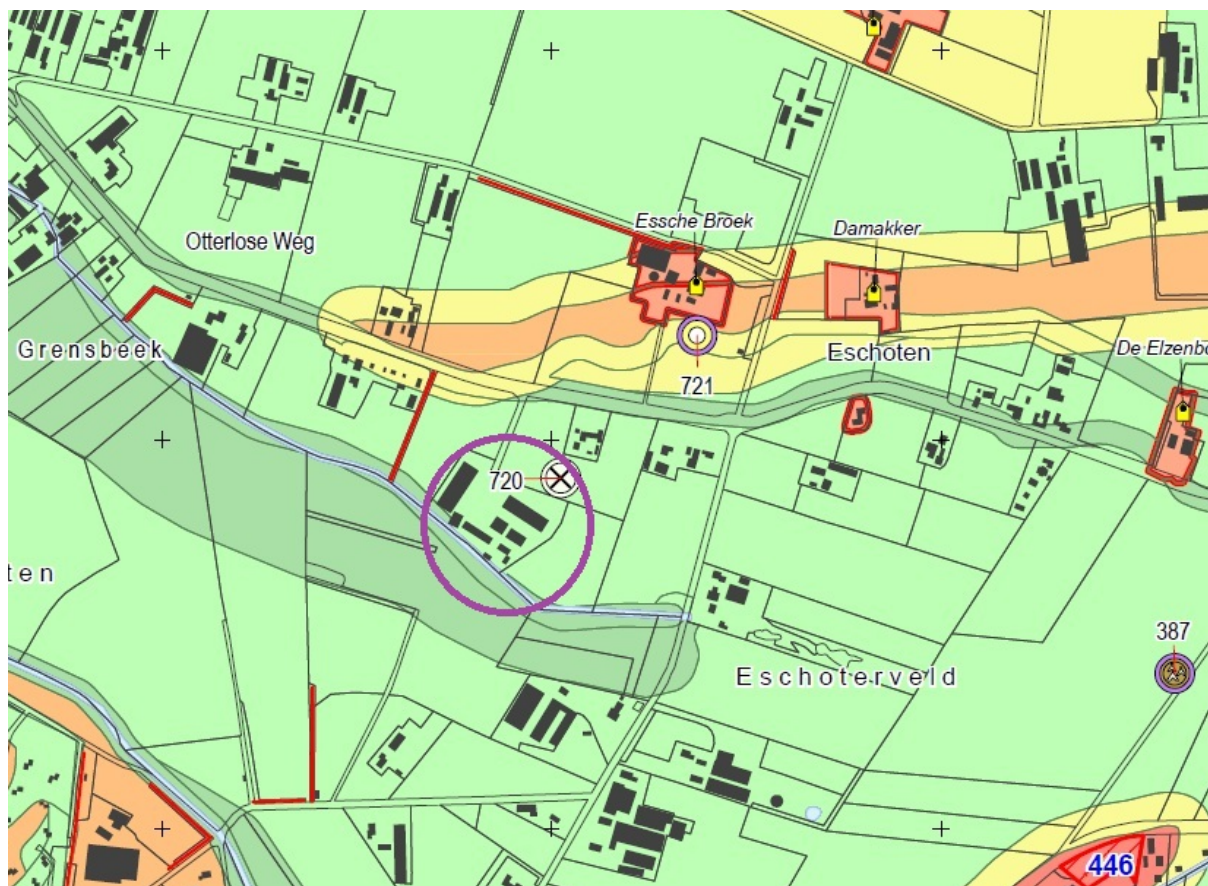


1. Beekherstel langs de beek aan de zuidkant van het perceel. Na de benodigde sloop van de twee bijgebouwen kan de beek in de zuidwesthoek worden hersteld over een lengte van circa 35 meter. Door een dam van circa 5 meter blijft het zuidelijke perceel bereikbaar.
2. Aanbrengen beekbegeleidende beplanting. Langs de noordkant van de beek dient over een lengte van circa 90 meter beekbegeleidende beplanting worden aangebracht. Daarbij wordt er bij voorkeur streekeigenbeplanting aangebracht zoals wilgen en elzen.
3. Aanbrengen elzenrij langs de Otterloseweg. Om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te vergroten dient er een elzenrij aangeplant te worden langs de Otterloseweg.

Daarnaast dient er ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het perceel zelf aan de west- en oostkant rondom het voorgestelde bestemmingsvlak een houtsingel aangebracht te worden van tenminste 10 meter breed. De bedoeling is om daarvoor inheemse heesters en boomvormers te gebruiken.

## 2. Archeologie

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied klein is.

In en in de directe omgeving (straal van 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

### Conclusie

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

### **3.8 Schampsteeg 10 te Ede**

De situatie aan de Schampsteeg 10 ziet op het herstellen van de onjuiste planologische situatie zoals die in 1994 is vastgesteld. Vanuit sectorale wet- en regelgeving zijn er geen belemmeringen om de juiste planologische situatie op te nemen.

## **Hoofdstuk 4 Juridische opzet**

### **4.1 Algemeen**

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

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

### **4.2 Hoofdopzet**

#### *4.2.1 Verbeelding*

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

#### *4.2.2 Planregels*

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 en 5) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 6 en 7) bevat de overgangs- en slotregels.

#### *4.2.3 Bestemmingen*

Voor de plannen Fransesteeg 14 te Ede, Goorsteeg 18 te Ede, Langesteeg 5 te Bennekom geldt dat teneinde de landschappelijke inpassing te waarborgen de aan te brengen landschapselementen de bestemming 'groen' hebben gekregen. Middels een stringent aanlegvergunningstelsel is gewaarborgd dat de landschappelijke inpassing, die nodig is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, in stand blijft. Tevens is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd.

#### *Fransesteeg 14 te Ede*

Voor het perceel Fransesteeg 14 is een bedrijfsbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om bedrijven te exploiteren die gelijk te stellen zijn met categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bouwvlak geeft ruimte om 1.400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing te realiseren en de regels van het bestemmingsplan schrijven dat er slechts één bedrijf gevestigd kan zijn. Bij de bestaande bedrijfswoning mag een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> in stand gelaten worden.

Tevens is de dubbelbestemming 'Leiding-hoogspanningsverbinding' aan het perceel toegevoegd. De dubbelbestemming is bedoeld om nieuwbouw onder de bestaande hoogspanningslijnen uit te sluiten.

#### *Goorsteeg 18 te Ede*

Voor het perceel Goorsteeg 18 is een detailhandelbestemming opgenomen. De maximale bedrijfsoppervlakte is gesteld op 822 m<sup>2</sup> en de reeds bestaande volière (dat aangemerkt moet worden als een bouwwerk, geen gebouw zijnde) mag een maximale oppervlakte 550 m<sup>2</sup> omvatten.

#### *Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 te Lunteren*

Het perceel Hoge Valksedijk 40 heeft een agrarische bestemming gekregen met de nadere aanduidingen 'specifiek agrarisch – agrarisch bedrijf middelgroot' en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bouwvlak is gekoppeld met een bouwperceel aan de overzijde van de weg.

Het perceel Hoge Valksedijk 44 heeft een woonbestemming gekregen met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteiten'. Tot slot heeft het perceel Hoge Valksedijk 42 de bestemming wonen gekregen zonder nadere aanduidingen.

#### *Langesteeg 5 te Bennekom*

Het perceel Langesteeg 5 te Bennekom behoudt de bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding 'transportbedrijf'. Het bestemmingsvlak is uitgebreid ten einde de bestaande verharding te legaliseren. Voor alle duidelijkheid worden de bouwmogelijkheden dus niet uitgebreid.

Op het perceel rusten ook twee dubbelbestemmingen. Dat is een archeologische dubbelbestemming en dubbelbestemming ten einde de cultuurhistorische landschapswaarden te beschermen.

#### *Nieuweweg 70, 72 en 76 te Ederveen*

De planologische wijzigingen voor deze percelen zijn dat op het perceel Nieuweweg 72 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit' is toegevoegd. Daarnaast zijn de huidige gebouwen gelegaliseerd (waaronder de woning als woongebouw) en mag het perceel maximaal 300 m<sup>2</sup> aan gebouwen gebruiken voor de agrarische nevenactiviteiten. Tevens is het bestemmingsvlak gekoppeld met een schapenstal in de Wallenburg.

Op het perceel Nieuweweg 70 krijgt de huidige woning een aanduiding 'woongebouw'. Dit biedt een passende planologische oplossing voor de feitelijke situatie. Daardoor kan de gesplitste woning in stand blijven.

Het perceel Nieuweweg 76 krijgt de bedrijfsbestemming. Door verleende vergunningen in het verleden is impliciet toestemming gegeven voor het ter plaatse gevestigde vochtbestrijdingsbedrijf.

#### *Otterloseweg 74 te Wekerom*

Het perceel Otterloseweg 74 te Wekerom gaat van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Omdat de benodigde sloopcompensatie een probleem was voor de meest noordoostelijke schuur is besloten om de verkregen planologische rechten te bestendigen. Dit betekent dat deze schuur uitsluitend voor mestopslag voor derden gebruikt mag worden. Daarvoor is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mestopslag voor derden opgenomen'.

Het bedrijf krijgt de nadere aanduiding 'transportbedrijf'. De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 3.200 m<sup>2</sup>.

#### *Schampsteeg 10 te Ede*

Het perceel Schampsteeg 10 te Ede heeft een bedrijfsbestemming gekregen met de nadere aanduiding 'agrarisch gerelateerde handelsonderneming'. In de begripsomschrijving is precies afgebakend welke werkzaamheden onder dat begrip vallen. De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouw ten tijde van de vaststelling van het plan bedraagt 2.835 m<sup>2</sup>.

## **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Van ieder bestemmingsplan moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Daarnaast dient er voorafgaand aan een ruimtelijke procedures vooroverleg gevoerd te worden ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). De resultaten van dat vooroverleg zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Uit dat ambtelijk onderzoek blijkt dat er vanuit het oogpunt van de economische (en/of financiële) uitvoerbaarheid geen belemmeringen zijn.

### **5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder e van het Bro moet in een toelichting van een bestemmingsplan beschreven worden op welke wijze de omgeving bij de voorbereiding van het plan betrokken is. Tevens schrijft de gemeentelijke inspraakverordening voor om bij ruimtelijke plannen met een maatschappelijke impact een inspraakprocedure te volgen.

Alle plannen die in dit bestemmingsplan planologisch geregeld zijn komen voort uit een zienswijzenprocedure of vanuit handhavingsverzoeken. In die zin heeft de omgeving van het perceel bij voorbaat al een betrokkenheid bij het betreffende plan laten zien ook al is dat in het geval van een handhavingsverzoek negatief van aard.

Tevens hebben de initiatiefnemers de betrokken geïnformeerd over de voorgenomen planologische wijzigingen.