

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan

Agrarisch Buitengebied 'De Valk, hoek Hoge Valkseweg/Ganzenkampweg, reparatieplan'

(anonieme versie)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 26 juni 2014 tot en met 6 augustus 2014. Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. Adressant 1;
2. Adressant 2;
3. Adressant 3, en
4. Adressant 4.

Formele aspecten

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en aan de gemeenteraad van Ede (de 'Raad') gericht. Alle adressanten kunnen dan ook in hun bezwaren, zoals verwoord in hun zienswijzen, worden ontvangen. De zienswijzen worden in deze Nota van Beantwoording van zienswijzen (de 'Nota') samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' worden gelezen en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' worden gelezen.

Inleiding

Bij besluit van 11 juli 2013 heeft de Raad het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied, De Valk, hoek Hoge Valkseweg/Ganzenkampweg" vastgesteld. Dit plan voorzag in de bouw van acht woningen op een voormalig agrarisch perceel aan de noordzijde van de Hoge Valkseweg en de oostzijde van de Ganzenkampweg te Lunteren. Hiertoe is in de verbeelding aan het gedeelte van de gronden waar de woningen zijn voorzien de bestemming "Wonen" toegekend. Het plan heeft van 25 juli 2013 tot en met 4 september 2013 ter inzage gelegen. In die periode hebben drie partijen beroep ingesteld. Tevens is een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ingediend. Dat verzoek heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (de 'Afdeling') op 7 november 2013 afgewezen, zodat het plan op 8 november 2013 in werking trad.

Bij uitspraak van 16 april 2014 heeft de Afdeling het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied, De Valk, hoek Hoge Valkseweg/Ganzenkampweg" vernietigd. De Afdeling oordeelde, kort samengevat, dat de Raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat het functieveranderingsbeleid aan het plan ten grondslag kon worden gelegd. Hiertoe overwoog de Afdeling dat de Raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat op het perceel Oosterkamp 7 te Lunteren sprake is van een beëindiging van een agrarische activiteit of functie. Onvoldoende is gebleken dat werd voldaan aan de voorwaarde dat de functieverandering naar wonen alleen kan als het gaat om fysiek bestaande, legale, vrijgekomen agrarische gebouwen. Voorts oordeelde de Afdeling dat de Raad niet heeft onderzocht en derhalve niet bij zijn afweging betrokken, in hoeverre de in het plan voorziene woningen een beperking vormen voor de bestaande bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van adressant 2.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft het College het onderhavige ontwerpbestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied De Valk, hoek Hoge Valkseweg/Ganzenkampweg, reparatieplan" in procedure gebracht. Het plan beoogt de geconstateerde gebreken te herstellen.

1. Adressant 1

Het perceel Hoge Valkseweg 22 te Lunteren heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Adressant 1 exploiteert daarop een aannemersbedrijf en een veehouderijbedrijf. Volgens adressant 1 wordt hij aangetast in zijn rechten en kan ook geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen. Tevens worden zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

1. Geur

Volgens jurisprudentie moet de raad uitgaan van de maximale mogelijkheden van het perceel. Adressant 1 geeft hierbij aan dat er een mogelijkheid bestaat vleesvarkens in de bebouwing te houden. In de toelichting ontbreekt een V-stacks berekening van de geurhinder die door een dergelijk gebruik van de opstallen zou ontstaan. Hiermee is het bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen. Adressant 1 heeft zelf een V-stacks berekening uitgevoerd op basis van de maximale planologische mogelijkheden. Hij gaat uit van 406 vleesvarkens, hetgeen overeenkomt met een geuremissie van 7.267 odeurunits. Hij heeft berekend wat de geurbelasting is op de nieuwe woningen, uitgaande van de dichtstbijzijnde rand/hoek van zijn bouwvlak. Uit zijn berekeningen blijkt dat de

geurbelasting op alle woningen wordt overschreden, waardoor de rechten van het bedrijf van adressant 1 worden aangetast. Ook kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Adressant 1 voert verder aan dat zijn bedrijf ten onrechte niet is betrokken bij de berekening van de cumulatieve/achtergrond geurbelastingsberekening inzake woon- en leefklimaat. Daarom is de gemaakte berekening niet juist.

2. Geluid

Er is alleen onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Er is geen onderzoek gedaan naar geluidsbelasting vanuit het bedrijf van adressant 1. Dat is wel noodzakelijk. Nu kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en is ook niet duidelijk of de rechten van het bedrijf van adressant 1 worden aangetast.

3. Plan-MER

Ten onrechte is voor het plan geen plan-MER opgesteld. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat bij voorbaat vast staat dat er geen significante negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Daarom is het bestemmingsplan in strijd met de Wet milieubeheer, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet ruimtelijke ordening.

4. Strijdigheid met beleid

Adressant 1 stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciale en gemeentelijke beleid. Het verplaatsen van een woonbestemming naar de onderhavige locatie past niet binnen het functieveranderingsbeleid en is strijdig met het feit dat toevoeging van woningen aan De Valk alleen kan op basis van functieverandering. Het plan is ook in strijd met het gebiedsplan, omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarde van landschappelijke inpassing. Er wordt gesproken over instandhouding van de noordelijke houtwal, maar die behoort niet tot het plangebied. Ook is niet duidelijk of initiatiefnemer eigenaar is van de houtwal. Dit is essentieel in het kader van de landschappelijke inpassing.

5. Onderzoeken

De onderzoeken dateren van begin 2011 en zijn daarmee dusdanig verouderd dat ze niet meer valide zijn.

Beantwoording

Ad 1. Geur

Het College heeft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen berekend met het verspreidingsmodel 'V-stacks gebied' (zie paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting). Ten behoeve van de vaststelling van het plan is deze berekening ambtshalve geactualiseerd. Alle veehouderijen in een blok van 1 vierkante kilometer zijn in de berekening meegenomen. Het plangebied vormt het middelpunt van dit blok. Uit de berekening blijkt dat de leefbaarheid vanwege geur ter plaatse als 'redelijk goed' is te typeren.

Voor wat betreft de mogelijke beperkingen voor het bedrijf van adressant 1 is van belang dat op grond van het bestemmingsplan op zijn perceel geen nieuwe bebouwingsruimte is toegestaan. Het College gaat uit van een maximale gemiddelde bezetting van 1 m² per dier, waarbij rekening wordt gehouden met noodzakelijke gangpaden, voerhok en hok- en afdelingsafscheidings. Dit is in de praktijk realistisch, in tegenstelling tot de 0,8 m² per dier waar adressant 1 van uitgaat. De berekende geurbelasting ter plaatse van de woningen bij een (ingrijpende) transformatie van het bedrijf van adressant 1 naar ongeveer 325 vleesvarkens bedraagt maximaal 7,3 Ou/m³, onder de maximaal toegestane 14 Ou/m³. De resultaten van het onderzoek zijn niet opgenomen in de ontwerp-toelichting. Daarbij merkt het College op dat naar aanleiding van de zienswijze van adressant 3 de oostelijke plangrens in het vast te stellen plan vier meter in westelijke richting zal worden opgeschoven.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de plantoelichting aan te vullen en het ontwerpbestemmingsplan voor het overige ongewijzigd te laten.

Ad 2. Geluid

Het perceel van adressant 1 is bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om in de bestaande gebouwen agrarische activiteiten te ontplooiën. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' valt dit onder de categorie 'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' dan wel een van de intensieve veetakken in de VNG-brochure. Volgens de brochure is de aanbevolen afstand tot geluidgevoelige bestemmingen 30 meter (50 meter voor de intensieve veetakken). De afstand tussen het bebouwbare deel van het perceel van adressant 1 en de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt ongeveer 85 meter. Gelet op een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden op het perceel van adressant 1 is deze afstand volgens het College aanvaardbaar en is een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen gewaarborgd.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de plantoelichting aan te vullen en het ontwerpbestemmingsplan voor het overige ongewijzigd te laten.

Ad 3. Plan-MER

Het plangebied ligt circa één km ten noorden van het Natura-2000 gebied De Veluwe. In opdracht van het College heeft Nieuwland Advies in maart 2011 het ecologisch onderzoek 'Verkenning natuurwaarden perceel Hoge Valkseweg te Lunteren' uitgevoerd (bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan). Uit het onderzoek blijkt dat het voorgenomen bestemmingsplan geen invloed zal hebben op het Natura-2000 gebied de Veluwe en de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan zal voorts geen negatieve invloed hebben op beschermde natuurwaarden, nu deze voor het plangebied zeer beperkt zijn. Nader onderzoek in mei 2014 heeft uitgewezen dat de resultaten van dat onderzoek nog steeds actueel zijn. Onder deze omstandigheden heeft het College kunnen afzien van het opstellen van een plan-MER.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College geen aanleiding de Raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Ad 4. Strijdigheid met beleid

Streekplan Gelderland 2005 / Ruimtelijke Verordening Gelderland

In het Streekplan Gelderland 2005 (het 'Streekplan') staat dat ten behoeve van het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen naast toepassing van het functieveranderingsbeleid ook 'zoekzones landschappelijke versterking' kunnen worden toegepast voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen. Aan de planologische uitwerking van dergelijke zoekzones moet een door de provincie te accorderen gebiedsplan ten grondslag liggen, waarin op basis van een landschapsarchitectonische gebiedsanalyse en gerelateerd aan landschappelijke kernkwaliteiten en aan gebiedsdoelen (groen in en om de stad, groene witten, waardevolle landschappen, ecologische verbindingzones) is uitgewerkt hoe met het 'nieuwe rood' wordt bijgedragen aan versterking van de kwaliteiten van dat gebied. De kwalitatieve overwegingen en onderbouwingen zijn een belangrijk onderdeel van de toelichting bij de regionale zoekzones en 'zoekzones landschappelijke versterking' en worden door de provincie beoordeeld bij de vaststelling van zoekzones als streekplanuitwerking.

In het Streekplan staat verder dat voor de 'zoekzones landschappelijke versterking' een streekplanuitwerking moet worden opgesteld. Hiertoe hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Bij deze streekplanuitwerking is een kaart opgenomen waaruit blijkt dat het gebied waar zich het buurtschap De Valk bevindt is aangewezen als 'zoekzone landschappelijke versterking'.

Het Streekplan is inmiddels vervangen door de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Dit doet aan het voorgaande echter niet af, nu de Ruimtelijke Verordening Gelderland in dat verband niet voorziet in wijzigingen.

Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking

Aansluitend op het vereiste uit het Streekplan en de Ruimtelijke Verordening Gelderland dat aan de planologische uitwerking van zoekzones een door de provincie te accorderen gebiedsplan ten grondslag moet liggen, heeft de Raad op 31 mei 2012 het 'Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede' vastgesteld. Dit gebiedsplan voorziet hoofdzakelijk in een uitwerking van de

mogelijkheid nieuwe woningen te realiseren in het kader van functieveranderingsbeleid. Hiertoe mag binnen de zoekzones landschappelijke versterking alleen worden gebouwd binnen de daarvoor aangewezen buurtschappen, zoals het als zodanig in het Gebiedsplan genoemde buurtschap De Valk. Een goede inpassing van de nieuwe bebouwing is vereist. Hiertoe bevat het Gebiedsplan criteria met betrekking tot de inpassing en compensatie in en buiten de buurtschappen.

Uit het voorgaande volgt dat het provinciale beleid op zichzelf niet in de weg staat aan de toevoeging van een woning aan buurtschap De Valk buiten het functieveranderingsbeleid om. Hoewel het Gebiedsplan niet expliciet in die mogelijkheid voorziet, meent het College dat de verplaatsing van de woonbestemming op de Oosterkamp 7 wel recht doet aan het doel en de strekking van het Gebiedsplan, te weten de versterking van natuur en landschap in zoekzones landschappelijke versterking. Met betrekking tot de verplaatsing van de woonbestemming is dan ook aansluiting gezocht bij de criteria die van toepassing zijn ingeval van functieverandering. Een en ander is nader uitgelegd in de plantoelichting. Al met al meent het College dat de betrokken (landschappelijke) belangen op deze manier voldoende zijn geborgd.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de plantoelichting te verduidelijken en aan te vullen en het ontwerpbestemmingsplan voor het overige ongewijzigd te laten.

Ad 5. Onderzoeken

Ten behoeve van het plan heeft de gemeente zelf een aantal onderzoeken uitgevoerd alsook onderzoek laten uitvoeren. Bij het plan behoren onder meer het ecologisch onderzoek 'Verkenning natuurwaarden perceel Hoge Valkseweg te Lunteren' (Nieuwland Advies, maart 2011) en het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai' (Gemeente Ede, 30 augustus 2012). Het ecologisch onderzoek is in mei 2014 en in oktober 2014 opnieuw beoordeeld. Ten overvloede is een memo met de conclusies van deze beoordeling aan het plan toegevoegd. Na het uitvoeren van de onderzoeken hebben geen activiteiten plaatsgevonden in het gebied die noodzaken tot het uitvoeren van nieuwe onderzoeken. In de enkele omstandigheid dat onderzoeken enige tijd geleden zijn uitgevoerd is onvoldoende grond gelegen voor het oordeel dat de gemeente zich niet in redelijkheid hierop heeft kunnen baseren.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College geen aanleiding de Raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

2. Adressant 2

Het perceel Ganzenkampweg 5 te Lunteren heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Op het perceel exploiteert adressant 2 een kwekerij. Voor de locatie is een melding Activiteitenbesluit geaccepteerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft negatieve gevolgen voor het bedrijf van adressant 2. Zijn rechten worden aangetast en er kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen. Tevens worden zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

1. Kwekerij/open teelt

Op het perceel worden planten en heesters geteeld. Er wordt gewerkt met gewasbeschermingsmiddelen. Door de drift die vrijkomt kan gevaar ontstaan voor de gezondheid van omwonenden. Het is daardoor noodzakelijk een zone in acht te nemen tussen de kwekerij en de woningen.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over zones. Als vuistregel wordt 50 meter aangehouden. Bij die afstand wordt er vanuit gegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de volksgezondheid. Deze toepassing wordt door de Afdeling niet onredelijk geacht. Verwezen wordt naar twee uitspraken uit 2009. Als de gemeente wil afwijken van deze afstand dan moet dat worden gemotiveerd.

Enkele van de nieuw te bouwen woningen liggen op een afstand van minder dan 50 meter van het perceel van adressant 2. De genoemde afstand is noodzakelijk omdat op de gronden fruitteelt met

bijbehorende spuitmethoden is toegestaan. De gemeente is van mening dat de afstand van 30 meter voldoende is, omdat er een houtwal tussen de percelen aanwezig is. Dat is echter niet relevant, omdat de instandhouding van de houtwal niet is gegarandeerd. Dit is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Planologisch moet er dus vanuit worden gegaan dat de houtwal niet aanwezig is. Er is dan geen sprake van afschermende werking, waardoor geen afstandsverkorting mag worden toegepast.

2. Geur

Volgens jurisprudentie moet de raad uitgaan van de maximale mogelijkheden van het perceel. Adressant 2 geeft hierbij aan dat een mogelijkheid bestaat vleesvarkens in de bebouwing te houden. In de toelichting is dat gedaan door uit te gaan van 460 vleesvarkens.

Dit is volgens adressant 2 onjuist. In de bebouwing kunnen circa 536 vleesvarkens aanwezig zijn. Dat komt overeen met een geuremissie die hoger is dan waarmee de gemeente heeft gerekend. Een berekening is bijgevoegd. Op basis van die berekening blijkt dat de geurbelasting op alle woningen (fors) wordt overschreden. Daardoor worden de rechten van het bedrijf van adressant 2 aangetast. Ook kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Opgemerkt wordt dat de geurberekeningen niet in de toelichting zijn opgenomen. Hiermee kan de juistheid van de berekening niet worden nagegaan. Hiermee is sprake van een onzorgvuldige planvoorbereiding.

Daarbij wordt opgemerkt dat het bedrijf van adressant 2 ten onrechte niet is betrokken bij de berekening van de cumulatieve/achtergrond geurbelastingberekening inzake woon- en leefklimaat. Daarom is de gemaakte berekening niet juist. In de toelichting staat zelfs dat voor de locatie Hoge Valkseweg 22 nog een geurberekening moet worden uitgevoerd. Dat is kennelijk niet gebeurd.

3. Geluid

Er is alleen onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Er is geen onderzoek gedaan naar geluidsbelasting vanuit het bedrijf van adressant 2. Dat is wel noodzakelijk. Nu is geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en is ook niet duidelijk of de rechten van het bedrijf van adressant 2 worden aangetast.

4. Plan-MER

Ten onrechte is voor het plan geen plan-MER opgesteld. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat bij voorbaat vast staat dat er geen significante negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Daarom is het bestemmingsplan in strijd met de Wet milieubeheer, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet ruimtelijke ordening.

5. Strijdigheid met beleid

Het plan is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan gaat uit van functieveranderingen op 3 locaties en het verplaatsen van een woonbestemming naar de planlocatie. Het verplaatsen van een woonbestemming naar de onderhavige locatie is niet toegestaan. Dat past niet binnen het beleid en is zelfs strijdig met het feit dat toevoeging van woningen aan De Valk alleen kan op basis van functieverandering.

Het plan is ook in strijd met het Gebiedsplan, omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarde van landschappelijke inpassing. Er wordt gesproken over instandhouding van de noordelijke houtwal, maar die behoort niet tot het plangebied. Ook is niet duidelijk of initiatiefnemer eigenaar is van de houtwal. Dit is essentieel in het kader van de landschappelijke inpassing.

6. Onderzoeken

De onderzoeken dateren van begin 2011 en zijn daarmee dusdanig verouderd dat ze niet meer valide zijn.

Beantwoording

Ad 1. Kwekerij/open teelt

In de door adressant 2 genoemde jurisprudentie van de Afdeling, wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij met bestrijdingsmiddelen

kan worden gespoten. Dit is geen wettelijk bepaalde afstand en afwijking is met een goede motivering mogelijk. De afstand tussen het perceel van adressant 2 en het dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt na nadere inmeting en het verschuiven van het meest oostelijke bouwvlak ongeveer 40 meter.

Het College wijst erop dat spuitmethodes bestaan die weinig verneveling en drift veroorzaken, zoals een handspuit. Adressant 2 werkt naar eigen zeggen met een dergelijke handspuit. De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde in haar uitspraak van 7 november 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1974) reeds ten aanzien van deze activiteit dat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat valt te verwachten bij de woningen tussen het perceel van adressant 2 en de nieuwe woningen. Tot slot is er ten noorden van het perceel een houtwal aanwezig, welke een afschermende werking heeft. Het bestemmingsplan is gewijzigd in die zin dat er ter plaatse van deze houtwal een aanduiding is opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' is uitsluitend een houtwal toegestaan. Middels een vergunningstelsel is het ter plaatse van deze aanduiding geborgd dat deze houtwal niet zonder meer mag worden verwijderd. Een goed woon- en leefklimaat is dus gewaarborgd bij de woningen en de activiteiten van adressant 2 worden niet belemmerd.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de regels en de verbeelding te wijzigen in die zin dat er een aanduiding wordt opgenomen zodat is geborgd dat de houtwal aan de noordzijde van het perceel niet zondermeer mag worden verwijderd en het ontwerpbestemmingsplan voor het overige ongewijzigd te laten.

Ad 2. Geur

Op grond van het bestemmingsplan is op het perceel van adressant 2 geen nieuwe bebouwingsruimte toegestaan. Het College gaat uit van een maximale gemiddelde bezetting van 1 m² per dier, waarbij rekening wordt gehouden met noodzakelijke gangpaden, voerhok en hok- en afdelingsafscheidings. Dit is in de praktijk realistisch, in tegenstelling tot de 0,8 m² per dier waar adressant 2 van uitgaat. Volgens de bij het College bekende informatie heeft de bebouwing op het perceel van adressant 2 een omvang van 429 m². De berekende geuremissie bij een (ingrijpende) transformatie van het bedrijf van adressant 2 naar ongeveer 429 vleesvarkens bedraagt maximaal 7.679 Ou/seconde, met een belasting op de nieuwe woningen van maximaal 13,8 Ou/m³. Dat ligt onder de maximaal toegestane 14 Ou/m³.

Vorst is ter plaatse van de nieuwe woningen aan de hand van het verspreidingsmodel 'V-Stacks gebied' een berekening uitgevoerd van de cumulatieve achtergrondbelasting van alle veehouderijen in het gebied, waaronder het bedrijf van adressant 2. De resultaten van deze berekening worden weergegeven in paragraaf 3.1.2 onder a van de toelichting.

Ten behoeve van de vaststelling van het plan is de berekening ambtshalve geactualiseerd. Alle veehouderijen in een blok van 1 vierkante kilometer zijn in de berekening meegenomen. Het plangebied vormt het middelpunt van dit blok. Uit de berekening blijkt dat de leefbaarheid vanwege geur ter plaatse van het plangebied als 'redelijk goed' is te typeren.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de plantoelichting te wijzigen/ actualiseren en het ontwerpbestemmingsplan voor het overige ongewijzigd te laten.

Ad 3. Geluid

Het perceel van adressant 2 is bestemd als 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om in de bestaande gebouwen agrarische activiteiten te ontplooiën. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' valt dit onder de categorie 'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' dan wel een van de intensieve veetakken in de VNG-brochure. Volgens de brochure is de aanbevolen afstand tot geluidgevoelige bestemmingen 30 meter (50 meter bij enkele van de intensieve veetakken). De afstand tussen het bebouwbare deel van het perceel van adressant 2 en de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt meer dan 50 meter. Gelet op een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden op het perceel van adressant 2 is deze afstand volgens het College aanvaardbaar en is een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen gewaarborgd.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de plantoelichting aan te vullen en het ontwerpbestemmingsplan voor het overige ongewijzigd te laten.

Ad 4. Plan-MER

Het College verwijst naar de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze van adressant 1.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College geen aanleiding de Raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Ad 5. Strijdigheid beleid

Het College verwijst naar de beantwoording van onderdeel 4 van de zienswijze van adressant 1.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de plantoelichting te verduidelijken en aan te vullen en het ontwerpbestemmingsplan voor het overige ongewijzigd te laten.

Ad 6. Onderzoeken

Het College verwijst naar de beantwoording van onderdeel 5 van de zienswijze van adressant 1.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College geen aanleiding de Raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

3. Adressant 3

Adressant 3 zou graag zien dat de woning tegenover de Hoge Valkseweg 31 wordt verplaatst dan wel helemaal verdwijnt. Daarnaast ziet men graag in de groenstrook tussen De Brink en de Hoge Valkseweg hoge beplanting of iets dergelijks die het zicht wegneemt (ca 1,5 m hoog).

Beantwoording

Het College is van mening dat dat het ontnemen van het zicht op woningen aan de voorzijde door beplanting van circa 1,5 meter hoog landschappelijk gezien niet wenselijk is.

Om het uitzichtsverlies te beperken en adressant tegemoet te komen wil het College de Raad voorstellen het bouwvlak van de meest oostelijk gelegen woning aan te passen. Het gaat om een verschuiving van circa 4 meter naar het westen, ten opzichte van het bouwvlak dat is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College aanleiding de Raad voor te stellen de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

4. Adressant 4

1. Vrijheid en uitzicht

Adressant 4 stelt dat zijn vrijheid en uitzicht geweld wordt aangedaan door de aanwezigheid van woningen op korte afstand van zijn woonhuis.

2. Gewekt vertrouwen

Adressant 4 voert aan dat het bestemmingsplan dat gold ten tijde van de aankoop van zijn huis in 2009 - "Agrarisch buitengebied Ede" -, niet voorzag in een bouwmogelijkheid op het naastgelegen perceel. Ook in de actualisatie van dat bestemmingsplan in 2012 was dit perceel niet opgenomen als bouwlocatie voor woningen. Adressant 4 stelt dat hij er derhalve op mocht vertrouwen dat het perceel ook na de actualisatie een agrarisch perceel zou blijven.

3. De ladder voor duurzame verstedelijking

Adressant 4 voert aan dat op geen enkele wijze een onderbouwing wordt gegeven welke noodzaak aanwezig is de bebouwing op deze locatie goed te keuren. Hij doelt op de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en meent dat de bebouwing niet is getoetst aan deze ladder. Door het ontbreken van deze toets had het plan niet ter visie mogen worden gelegd en is het plan niet voorzien van de juiste criteria.

Beantwoording

Ad 1. Vrijheid en uitzicht

Het College stelt voorop dat in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan. Er bestaat derhalve geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Voorts merkt het College op dat adressant 4 in de procedure tegen het op 11 juli 2013 door de Raad vastgestelde bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied, De Valk, hoek Hoge Valkseweg/Ganzenkampweg" een beroepsgrond heeft aangevoerd met een soortgelijke strekking, namelijk dat het verlies van vrij uitzicht leidt tot een aantasting van zijn privacy. In reactie op deze beroepsgrond heeft de Raad ter zitting toegelicht dat rekening is gehouden met de belangen van de adressant 4 door de in het plan voorziene woningen niet direct aan de Hoge Valkseweg te situeren en door aan een gedeelte van het plangebied tegenover de woning van adressant 4 de bestemming 'Groen' toe te kennen. De Afdeling oordeelde dienaangaande dat de Raad zich bij de afweging van de betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de aantasting van de privacy niet zodanig is dat van het vaststellen van het plan had moeten worden afgezien. Daar bij nam de Afdeling in aanmerking dat enige nadelige invloed op de woon- en leefomgeving van adressant 4 niet valt uit te sluiten, maar dat hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat de nadelige invloed, mede in aanmerking genomen de door de Raad getroffen maatregelen, onevenredig bezwarend is in verhouding tot de belangen die gediend worden met het plan.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan op het onderdeel waartegen adressant 4 een zienswijze heeft ingediend niet afwijkt van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied, De Valk, hoek Hoge Valkseweg/Ganzenkampweg", zoekt het College aansluiting bij het voorgaande. Adressant 4 heeft in zijn zienswijze geen feiten of omstandigheden aangevoerd die het College thans aanleiding geven voor een ander oordeel.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College geen aanleiding de Raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Ad 2. Gewekt vertrouwen

Adressant 4 heeft aan de omstandigheid dat het bestemmingsplan "Agrarisch buitengebied Ede" en de actualisatie van dat plan niet voorzagen in een bouwmogelijkheid op het perceel tegenover zijn woning, niet het gerechtvaardigde vertrouwen mogen ontleenen dat het perceel voor agrarische doeleinden bestemd zou blijven. Zoals hiervoor opgemerkt, kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is verder vereist dat aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon. Adressant 4 heeft niet aannemelijk gemaakt dat hem een dergelijke toezegging is gedaan ter zake de bestemming van het perceel waarop bebouwing is voorzien.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College geen aanleiding de Raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Ad 3. De ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder van duurzame verstedelijking' is neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (het 'Bro'). Voor zover van belang, volgt uit de aanhef en onderdeel a van deze bepaling dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de voorwaarde dat wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt ingevolge artikel 1.1.1 onder i van het Bro verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het bestemmingsplan mogelijk maakt - het gaat om 6 woningen -, is het College van mening dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. De voorziene ontwikkeling dient dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro geen toepassing vindt en dat het College niet gehouden was de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' te toetsen.

Beoordeling van de zienswijze door het College

De zienswijze geeft het College geen aanleiding de Raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.