

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde

Gemeente Ede

Toelichting

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016- 2e ronde

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Begrenzing van het plan	4
1.2.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving en beleidskader	6
2.1.	Planmethodiek	6
2.2.	Beleidskader	6
2.3.	Opgenomen projectafwijkingsbesluiten.....	6
3.	Sectorale wetgeving en beleid	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Milieu	8
3.3.	Bodem	9
3.4.	Luchtkwaliteit	9
3.5.	Externe veiligheid	9
3.6.	Geluidhinder a.g.v. wegverkeer	10
3.7.	Verkeer	10
3.8.	Archeologie	11
3.9.	Ecologie	12
3.10.	Water	12
4.	Onderbouwing op perceelsniveau.....	14
4.1.	Bennekom, Dijkgraaf 9	15
4.2.	Ede, Lunterseweg 75	17
4.3.	Ede, Maanderdijk 12-12a.....	23
4.4.	Ede, Peteweg 10	25
4.5.	Ederveen, Rijksweg 38 - 38a.....	27
4.6.	Harskamp, Braeckweg 2	34
4.7.	Harskamp, Broeksteeg 2 en 4	37
4.8.	Harskamp, Edeseweg 121	40
4.9.	Harskamp, Westenengseweg 9a	46
4.10.	Harskamp, Westenengseweg 26	52
4.11.	Harskamp, Willinkhuizersteeg 5	58
4.12.	Lunteren, Fliertseweg 3a	64
4.13.	Lunteren, Ganzenkampweg 5a-5b.....	70
4.14.	Lunteren, Hoge Valksedijk 36	81
4.15.	Lunteren, Hoge Valkseweg 46	86
4.16.	Lunteren, Schansweg 8	92
4.17.	Lunteren, Scharrenburgersteeg ong. (nabij 10).....	98
4.18.	Wekerom, Apeldoornseweg 41	105
4.19.	Wekerom, Hoge Valkseweg 1.....	107
4.20.	Wekerom, Koperensteeg 21	109
4.21.	Wekerom, Koperensteeg 23	114
4.22.	Wekerom, Otterloseweg 74	120
4.23.	Wekerom, Vijfsprongweg 9	122
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	129
5.1.	Exploitatieplan	129
5.2.	Planschaderisico	129
5.3.	Conclusie	129
6.	Juridische planbeschrijving	140
6.1.	Inleiding	140
6.2.	Bestemmingsplanregels	140
6.3.	Algemene regels.....	142
6.4.	Algemene wijzigingsbevoegdheid.....	143
6.5.	Overgangs- en slotbepalingen	143
7.	Vooroverleg.....	144
7.1.	Inleiding	144

7.2.	Vooroverleg.....	144
8.	Handhaving	145
8.1.	Fasen	145
8.2.	Handhavingsprocedure	145

1. Inleiding

1.1. Begrenzing van het plan

In het onderhavige bestemmingsplan worden de navolgende percelen gewijzigd:

Bennekom	Dijkgraaf 9
Bennekom	Maanderdijk 12/12a
Ede	Lunterseweg 75
Ede	Peteweg 10
Ederveen	Rijksweg 38-38a
Harskamp	Braeckweg 2
Harskamp	Broeksteeg 2 en 4
Harskamp	Edeseweg 121
Harskamp	Westenengseweg 26
Harskamp	Westenengseweg 9a
Harskamp	Willinkhuizersteeg 5
Lunteren	Fliertseweg 3a
Lunteren	Ganzenkampweg 5a en 5b
Lunteren	Hoge Valksedijk 36
Lunteren	Hoge Valkseweg 46
Lunteren	Lunterse Bosweg 2
Lunteren	Molenweg 8
Lunteren	Schansweg 8
Wekerom	Apeldoornseweg 41
Wekerom	Hoge Valkseweg 1
Wekerom	Koperensteeg 21
Wekerom	Koperensteeg 23
Wekerom	Otterloseweg 74
Wekerom	Vijfsprongweg 9

Verder worden in dit plan de volgende onherroepelijke Projectafwijkingbesluiten verwerkt:

De Klomp	Klompersteeg ong.
Ede	Krommesteeg 32
Harskamp	Dorpsstraat 28
Lunteren	Broeksteeg 10
Lunteren	Krommehoekseweg 4
Lunteren	Nieuwesteeg 1
Lunteren	Postweg 227
Lunteren	Scharrenburgersteeg, ong. (naast 10)
Otterlo	Apeldoornseweg 198
Wekerom	Vijfsprongweg 28

1.2. 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 bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 beschrijft de onderbouwingen op perceelsniveau. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving en beleidskader

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit planregels met een bijbehorende verbeelding en een toelichting. De regels beschrijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied. 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 is vooral verklarend 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 kortheidshalve verwezen naar het laatstgenoemde bestemmingsplan.

2.3. Opgenomen projectafwijkingsbesluiten

In dit plan worden de volgende onherroepelijke Projectafwijkingsbesluiten verwerkt:

De Klomp, Klompersteeg ong.

Aanleg parkeerterrein + fietspad bij Fort aan de Buursteeg Renswoude;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1563.

Ede, Krommesteeg 32

Vormwijziging agrarisch bouwvlak;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1452.

Harskamp, Dorpsstraat 28

Uitbreiding parkeerterrein bij supermarkt;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2016W1002.

Lunteren, Broeksteeg 10

Aanduiding “bewoond bijgebouw, maximale oppervlakte 45 m²”, “maximale bouwhoogte 4,75 meter” aan de bestemming toevoegen;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W2249.

Lunteren, Krommehoekseweg 4

Vormwijziging agrarisch bouwvlak;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1533.

Lunteren, Nieuwesteeg 1

Vormwijziging agrarisch bouwvlak;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W2027.

Lunteren, Postweg 227

Vormwijziging agrarisch bouwvlak;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1751.

Lunteren, Scharrenburgersteeg ong. (naast 10)

Vormwijziging agrarisch bouwvlak;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W1362.

Otterlo, Apeldoornseweg 198

Ambtshalve: toevoegen aanduiding "woongebouw, 880 m³";
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2015W2586.

Wekerom, Vijfsprongweg 28

Vormwijziging bouwvlak Wonen;
onherroepelijk projectafwijkingsbesluit 2014W1950.

3. Sectorale wetgeving en beleid

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. Het gaat om een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Alleen de in hoofdstuk 3. 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.

De wijzigingen die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen zijn stuk voor stuk getoetst aan sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Een algemene toelichting per beleidsveld is hieronder opgenomen.

Verderop in dit document vindt u een toelichting per plan. Wanneer er vanuit een van voornoemde aandachtsvelden redenen is tot extra uitleg is dit bij het plan zelf aangegeven.

3.2. Milieu

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige bestemmingen in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof).

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

3.3. Bodem

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een belangrijk instrument wat de gemeente Ede hierbij hanteert is de bodemkwaliteitskaart.

In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Wanneer een dergelijke vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Kosten die hieruit voortvloeien, zoals kosten van stagnatie of bodemsanering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

3.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

3.5. Externe veiligheid

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.

3.6. Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

3.7. Verkeer

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid. Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzaagd en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

3.8. 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 wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter 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 voor de plannen in dit document is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp)

3.9. Ecologie

Gebiedsbescherming

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de *Natuurbeschermingswet* gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Sinds 2013 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vervangen door het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. Provincie Gelderland heeft het beleid rondom het Gelders Natuurnetwerk juridisch verankerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten van de natuur van Gelderland zijn uitgewerkt in het *Gelders Natuurnetwerk (GNN)* en de *Groene Ontwikkelzone (GO)*. Het GNN bestaat uit terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Voor het GNN en de GO zijn de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van natuur en landschap integraal opgenomen. Deze kernkwaliteiten vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen: ze mogen per saldo niet worden aangetast, maar dienen worden behouden en versterkt en zijn als zodanig ook doelstelling.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Wet natuurbescherming

Naar alle waarschijnlijkheid 1 januari 2017 gaat de nieuwe *Wet natuurbescherming* in. Deze wet vervangt 3 wetten: de *Natuurbeschermingswet 1998*, de *Boswet* en de *Flora- en faunawet*. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen.

Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige diersoorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het goed gaat met de natuur, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen.

3.10. Water

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de *Waterwet* dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester & Wethouders zorg voor:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 *Wet milieubeheer* hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend

vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Op de drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

4. Onderbouwing op perceelsniveau

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van 34 percelen aangepast. In dit hoofdstuk wordt per locatie een onderbouwing gegeven voor de planologische wijziging. Daarbij wordt eerst per locatie 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.

4.1. Bennekom, Dijkgraaf 9

Aanleiding en Achtergrond

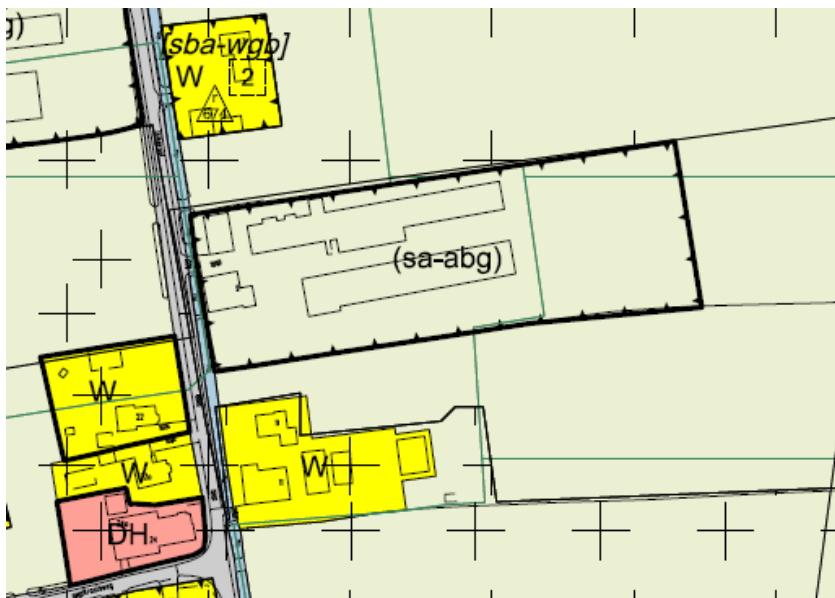
Het plan heeft betrekking op het perceel Dijkgraaf 9 te Bennekom, en ligt circa 2 kilometer ten oosten van de kern Bennekom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Bennekom, sectie B, nummer 831.



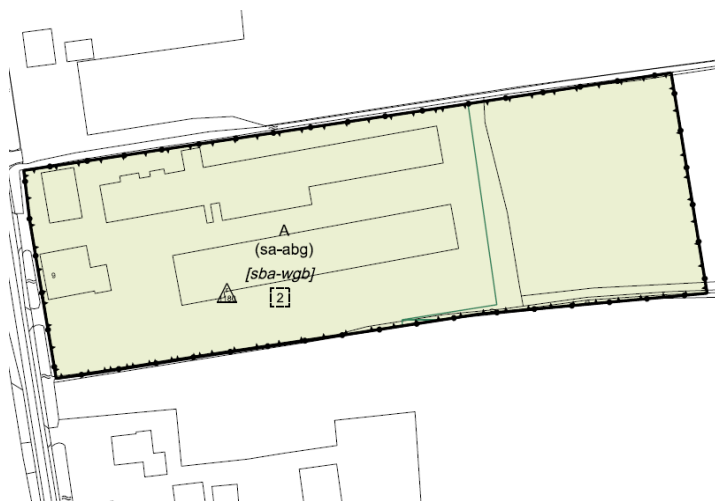
Figuur 1: Perceel Dijkgraaf 9 te Bennekom

Het perceel heeft een agrarische bestemming, waarbij er één bedrijfswoning is toegestaan.

Op dit perceel is al sinds 1985 een woongebouw aanwezig. Voor deze dubbele bewoning is in dat jaar ook een vergunning verleend waaruit blijkt dat het gaat om twee zelfstandige woningen met een inhoud van 1.180 m³. Aangetoond is dat beide woningen sinds die tijd onafgebroken bewoond zijn geweest. Daarmee valt de situatie onder het overgangsrecht.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

Op het perceel wordt een woongebouw bestemd met een maximale inhoud van 1.180 m³.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.2. Ede, Lunterseweg 75

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Lunterseweg 75 te Ede, en ligt circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie I, nummer 1891.

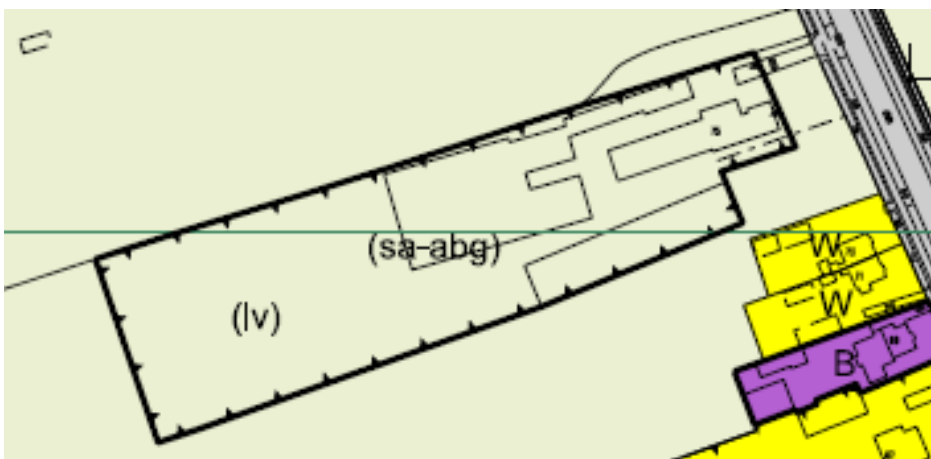


Figuur 1: Perceel Lunterseweg 75 te Ede

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lunterseweg 75 de bestemming 'agrarisch' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. Het te vestigen bedrijf betreft een loonwerkbedrijf. Dit gebeurt door middel van het regionale beleid rond functieverandering.

Op het perceel is een (voormalig) agrarisch bedrijf aanwezig met bijbehorende opstallen ter grootte van circa 2.750 m² en een bedrijfswoning. De agrarische functie wordt beëindigd en een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op het perceel wordt uiteindelijk 1.000 m² aan niet-agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan.

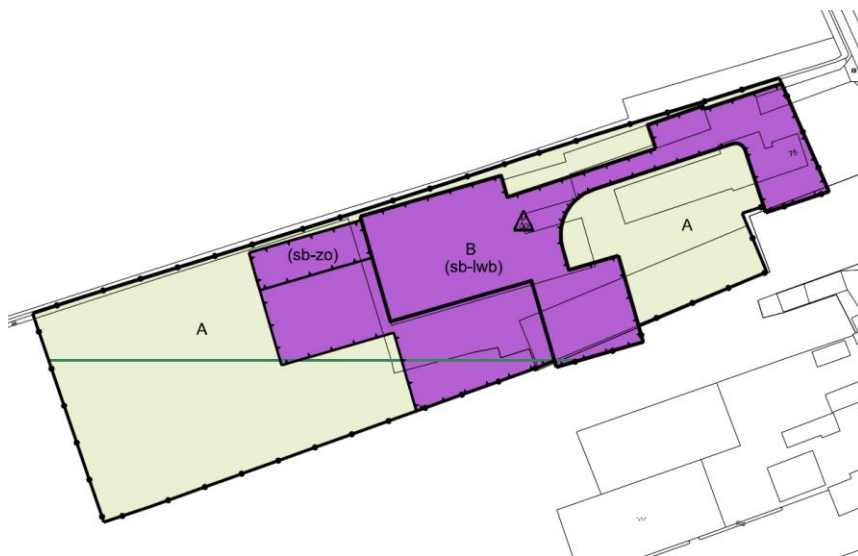
Conform het regionale beleid rond functieverandering van voormalige agrarische percelen moet er voor het toevoegen van een bedrijf met 1.000 m² bedrijfsbebouwing 2.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing ingeleverd worden. Op het perceel is voldoende bebouwing beschikbaar om aan deze eis te voldoen. De overige 750 m² kan ingezet worden voor een plan omtrent functieverandering elders.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016- 2e ronde



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De bestemming 'agrarijsch' wordt gewijzigd in de bestemming 'bedrijf'. Er wordt naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Er is uitsluitend een loonwerkbedrijf toegestaan.

Onderbouwing

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

Ruimtelijk beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

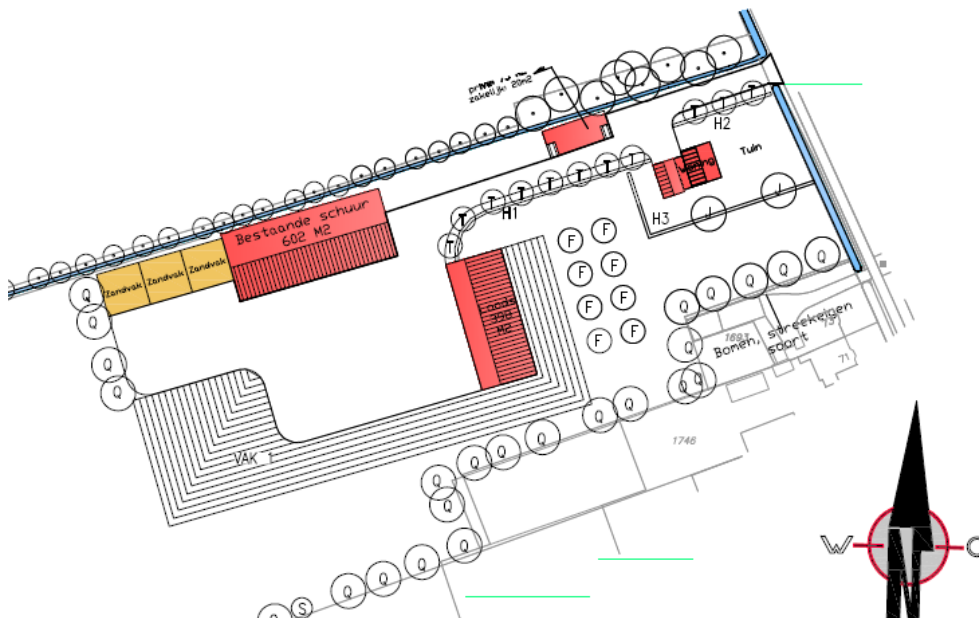
De sloopberekening is als volgt;

- Op het perceel is 2750 m² (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.
- De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 1.000 m². Dit is overigens conform het beleid ook de maximale omvang van een nieuw te bestemmen niet-agrarische bedrijf.
- Het nieuwe bedrijf (loonwerkbedrijf) betreft een agrarisch gerelateerd bedrijf. De sloopcompensatie is daarmee 1 op 2.
- Om te groeien naar 1.000 m² is er dus ook 2.000 m² sloopcompensatie (inzetbare meters) nodig.
- Deze sloopomvang kan op het perceel zelf worden gehaald.
- Er blijft nog 750 m² bebouwing over om in te zetten bij een plan rond functieverandering elders.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van knotwilgen en inheemse bomenrijen op de perceelsgrens, een boomgaard voor de schuren en losse bomen rond het bouwvlak zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Milieu

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. Er vindt een functiewisseling plaats van agrarisch bedrijf naar loonwerkbedrijf met werkplaats. De niet her te gebruiken agrarische opstallen worden gesloopt en er komt een nieuw bedrijfsgebouw voor het loonwerkbedrijf. De aanwezige agrarische bedrijfswoning wordt de bedrijfswoning van het loonwerkbedrijf.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

In de onmiddellijke omgeving van het nieuwe bedrijf zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De agrarische bedrijven aan de Lunterseweg te Ede zijn wat verder weg gelegen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar bedrijf valt de daarbij behorende te handhaven bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Deze afstand is beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Bij het loonwerkbedrijf is een zandopslag toegestaan. Deze opslag is apart op de verbeelding aangegeven en ligt op een voldoende afstand (richtafstand 100 meter) tot de omliggende (woon) bestemmingen om hinder te voorkomen. Voor het overige is een richtafstand van 50 meter aangehouden voor het aspect geluid. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Er worden door de functiewisseling andere (geur) gevoelige objecten (bedrijfspanen) toegevoegd. De agrarische bedrijven aan de Lunterseweg te Ede zijn wat verder weg gelegen. Deze agrarische bedrijven worden nu al eerder beperkt door bestemmingen gelegen tussen die agrarische bedrijven en het nieuwe bedrijf aan de Lunterseweg 75 in Ede.

De bouwvlakken van agrarische bedrijven aan de Fransesteeg en Krommesteeg in Ede liggen op een afstand van circa 400 meter of meer tot de te realiseren nieuwe bedrijfsgebouwen. Gezien de afstand die beschikbaar is zal de nieuwe situatie in dat opzicht voor de omliggende bedrijven ook geen belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Lunterseweg 75 in Ede is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'bedrijf'. Er wordt uitsluitend een loonwerkbedrijf toegestaan.

Archeologie

Situatie plangebied

In figuur 4 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'bedrijf'. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Gezien de beperkte nieuwbouwmogelijkheden, kleiner dan de in de beleidsnota vastgestelde ondergrens van 5000 m², zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling 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).

Ecologie

Adviesbureau Mertens heeft in september 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: 2016.2380).

Gebiedenbescherming

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3).

De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Voorwaarden:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

4.3. Ede, Maanderdijk 12-12a

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Maanderdijk 12-12a te Ede, en ligt circa 0,5 kilometer ten zuidwesten van de kern Ede, nabij de A12. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie E, nummers 5128 en 5129.



Figuur 1: Perceel Maanderdijk 12-12a te Ede

Het perceel Maanderdijk 12-12a te Ede heeft een agrarische bedrijfsbestemming (agrarisch middelgroot), waarbij het mogelijk is om, naast één bedrijfswoning, 2.500 m² agrarische bedrijfsbebouwing op te richten.

De bestaande bedrijfswoning op het perceel is in het verleden, met medeweten van de gemeente, gesplitst. De inhoud van deze dubbele woning is 1.030 m³. Naast deze dubbele woning is er op dit moment 700 m² aan privé- en bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig.

Op het bedrijf is geen (volwaardig) agrarisch bedrijf meer aanwezig.

In voorliggend plan wordt de dubbele woning als zodanig bestemd met behoud van de huidige (bedrijfs-) bebouwing. In ruil voor het bestemmen van de dubbele woning wordt de huidige agrarische bestemming verwijderd en omgezet in een woonbestemming met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Daarmee is het niet meer mogelijk om (naast de bestaande 700 m²) extra bedrijfsbebouwing toe te voegen. Het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt sterk verkleind.



Figuur 2: Verbeelding huidige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in een woonbestemming met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Er is een woongebouw met een inhoud van 1.030 m³ toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

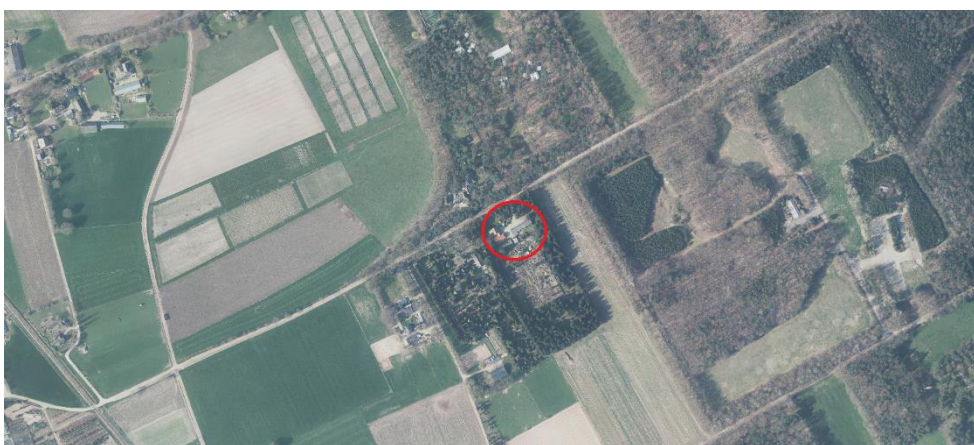
4.4. Ede, Peteweg 10

Aanleiding

Het perceel Peteweg 10 in Ede heeft een reguliere woonbestemming. Er was een woning met een aangebouwd bijgebouw aanwezig met drie vrijstaande opstallen. Deze vrijstaande opstallen zijn als sloopmeters ingezet bij verschillende functieveranderingen op andere percelen. Deze bebouwing is inmiddels grotendeels gesloopt. De resterende oppervlakte aan bijgebouwen (137 m²) is per abuis nog niet op de verbeelding aangegeven, waardoor de bouwmogelijkheden op het perceel kleiner zijn dan bedoeld. Met deze planherziening wordt deze omissie hersteld.

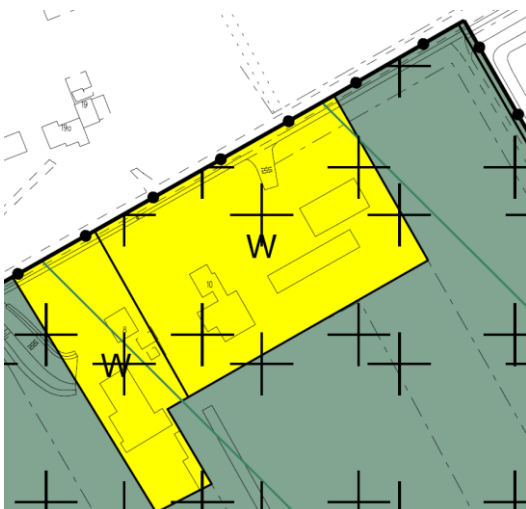
Achtergrond

Het perceel Peteweg 10 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt Goorsteeg - Peteweg zo'n 1,5 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie A, nummers 1818 en 1819.

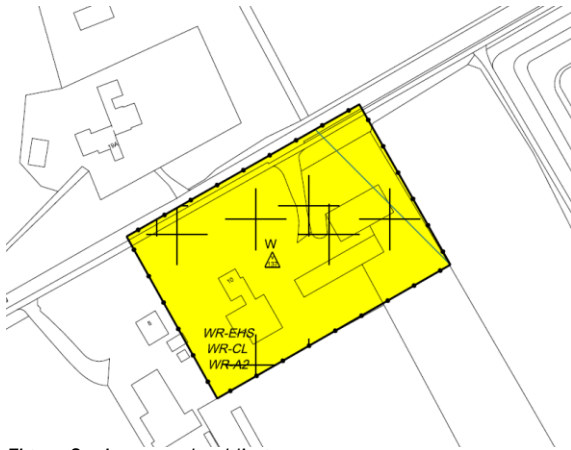


Figuur 1: Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op basis van deze bestemming is – binnen het aangegeven bouwvlak – een woning van 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



Figuur 2: Huidige bestemmingsplan



Figuur 3: nieuwe verbeelding

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De aanduiding “maximaal 137 m² aan bijgebouwen toegestaan” wordt aan de verbeelding toegevoegd. Met de inwerkingtreding van deze planherziening kan er binnen het aangegeven bouwvlak dus in totaal 137 m² aan bijgebouwen en overkappingen op het perceel gerealiseerd worden.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Voor een uitgebreidere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de toelichting bij de achterliggende bestemmingsplannen “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”.

4.5. Ederveen, Rijksweg 38 - 38a

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Rijksweg 38 - 38a te Ederveen en is op anderhalve kilometer ten zuidzuidoosten gelegen van Ederveen. Het perceel is gelegen in het verwevingsgebied. De locatie is kadastraal bekend als Ede, sectie G, nummer 3007.



Figuur :1 Ligging perceel Rijksweg 38 - 38a te Ederveen

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en aanvullend het Partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2015 - 1^e ronde heeft het perceel Rijksweg 38 - 38a de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middel groot'. Op het perceel bevinden zich twee bedrijfswoningen met een inhoud van 880 m³ en 450 m³, welke gezamenlijk een inpandige berging delen in de originele bedrijfswoning. Op het terrein is 279 m² aan legale agrarisch opstallen aanwezig die in gebruik zijn voor bedrijfsmatige activiteiten, waarbij schuilgelegenheden niet worden betrokken.

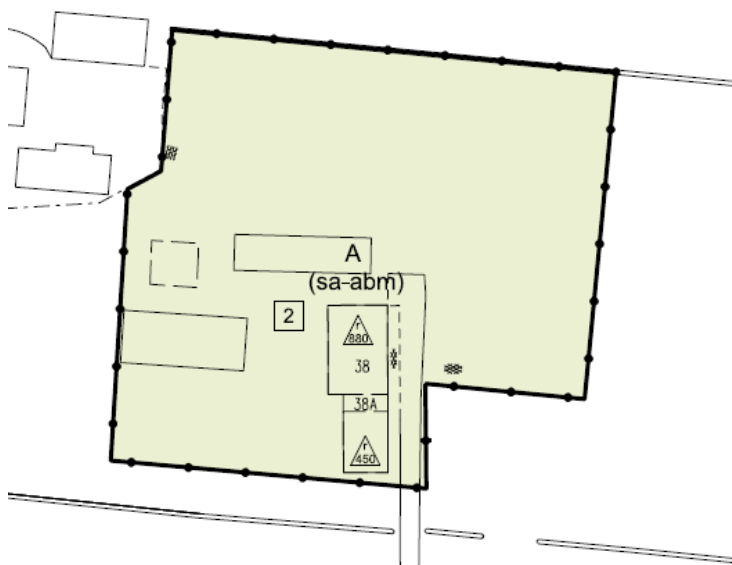
Dit plan betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. In ruil voor de sloop van in totaal 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt er op de locatie Rijksweg 38 - 38 a één extra woning met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Verder wordt de kleine woning op het perceel verplaatst.

Het plan is mogelijk via de bestaande regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven. Gezien de ligging in het gebied Verwevingsbied is er in dit geval 1.000 m² sloopcompensatie benodigd. Naast de 279 m² van het perceel Rijksweg 38 - 38a is er dus nog 721 m² van andere percelen nodig. Dit is gevonden op de volgende percelen:

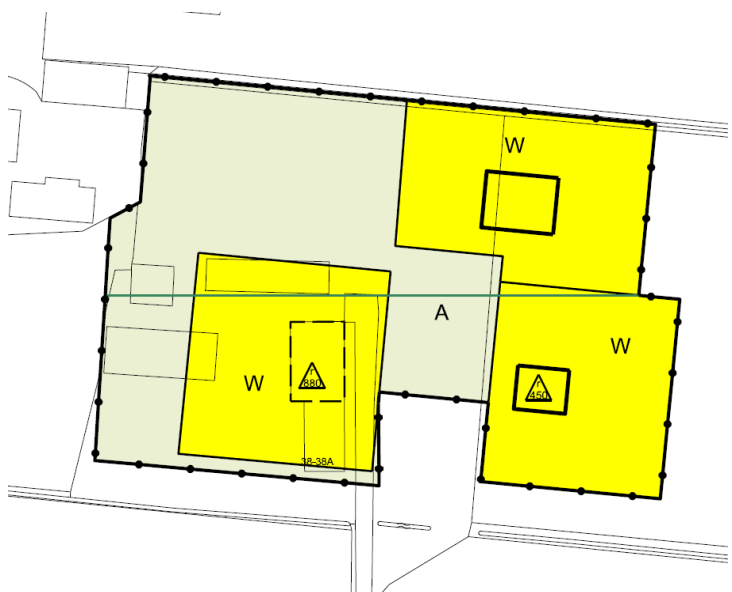
- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| - Willinkhuizersteeg 5 te Harskamp | 119 m ² |
| - Hoge Valkseweg 46 te Lunteren | 375 m ² |
| - Nijkerkerstraat 22 te Hoevelaken | 161 m ² |
| - Westenengseweg 9a te Harskamp | 70 m ² |

Op het perceel Westenengseweg 9a wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op dit perceel was kortgeleden een agrarisch bedrijf aanwezig. Binnen deze herziening wordt op deze locatie de bestemming gewijzigd in 'wonen'. In de regels van

voorliggend bestemmingsplan is een sloopvoorwaarde opgenomen voor de sloop van deze bebouwing.



Figuur 2: Verbeelding huidige bestemming Rijksweg 38 - 38a te Ederveen



Figuur 3: Nieuwe verbeelding Rijksweg 38 - 38a te Ederveen

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in driemaal een reguliere woonbestemming, met uitzondering dat de inhoud van een woning wordt beperkt op 450 m³ volgens bestaande rechten.

Onderbouwing

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

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³ en de standaardmaat van 800 m³ is vergroot naar 880 m³.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één extra woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in veenlandschap. Het toevoegen van diverse landschapselementen als knotbomen, boomgaarden en verspreide eiken zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Water

De bestaande te behouden woning is voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op een pompunit van de gemeentelijk drukriolering. De pompunit staat ter hoogte van het perceel Rijksweg 38B. Het huishoudelijk afvalwater van de twee nieuwe woningen wordt ook hierop afgevoerd middels een eigen huisaansluiting. Voor de nieuwe huisaansluitingen op het drukriool dient in het kader van de 'Verordening op de aansluiting op de gemeentelijke riolering' een aanvraag te worden ingediend bij de gemeente. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan het gemeentelijk drukriool zijn de kosten voor de aanvrager. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd met een overloop naar de noordelijk gelegen sloot. Het aspect water vormt met genoemde maatregelen geen belemmering voor dit plan.

Milieu

Het plan betreft de functiewisseling van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een al bestemde kleine woning op het perceel wordt verplaatst en door middel van extra sloopcompensatie nog een extra woning op het perceel wordt toegevoegd. Op het perceel zelf wordt nog ongeveer 300 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De overig benodigde sloopmeters komen van elders.

Geur veehouderijen

In onderstaande tabel staan de veehouderijen die van invloed zijn op dit perceel.

Adres	Veebezetting	Geuremissie (Ou/m ³)	Afstand Wgv
Rijksweg 38B	532 vleeskalveren	18.939	50
Rijksweg 40	10 paarden	Niet vastgesteld	50

Figuur 5: Betrokken veehouderijen

De afstand vanaf de paardenstal op het perceel Rijksweg 40 tot de bestaande en te handhaven woning Rijksweg 38 is in de huidige situatie ongeveer de vereiste 50 meter. De nieuw te bouwen woning en de te verplaatsen kleine woning komen op ruimere afstand te staan. Laatstgenoemde woningen geven daarom geen extra belemmeringen voor de paardenhouderij want de bestaande woning blijft de meest beperkende.

De situatie ten opzichte van het vleeskalverenbedrijf aan de Rijksweg 38B zal iets verbeteren. In de huidige situatie ligt de kleine woning Rijksweg 38A op ongeveer 60 meter van dit bedrijf. In de nieuwe situatie zal de afstand ongeveer 100 meter bedragen. De nieuw te realiseren extra woning komt nog iets verder weg op ongeveer 120 meter van dit bedrijf te liggen. Er volgen uit het plan dus geen extra belemmeringen voor Rijksweg 38B. De situatie zal zelfs iets gunstiger worden voor dit bedrijf.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

De berekende voorgrondbelasting op de woningen op het perceel zijn onderstaand weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Vleeskalverenstal	168 635	451 082	6,0	4,0	0,50	4,00	18 939

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Rijksweg 38	168 703	451 151	14,0	15,5
3	Rijksweg 38A	168 746	451 145	14,0	10,2
4	Rijksweg nieuw	168 744	451 181	14,0	8,3

Figuur 6: Geurberekeningen

Doordat er verder geen bedrijven met een relevante geuremissie in de omgeving liggen is in dit geval de voorgrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat.

Uit de berekening blijkt dat de belasting op de bestaande woning Rijksweg 38 hoger is dan 14 Ou/m³. Bij deze woning is het woon- en leefklimaat dus minder goed. Dit betreft echter een bestaande woning, zodat de situatie in dat opzicht niet wijzigt en medewerking aan het plan toch mogelijk is.

Bij de te verplaatsen kleine woning zal de situatie significant verbeteren. De belasting is in de nieuwe situatie ook lager dan de wettelijk toegestane norm.

Bij de nieuw te realiseren woning is de berekende geurbelasting het laagst en zal het woon- en leefklimaat ook het beste zijn.

Conclusie

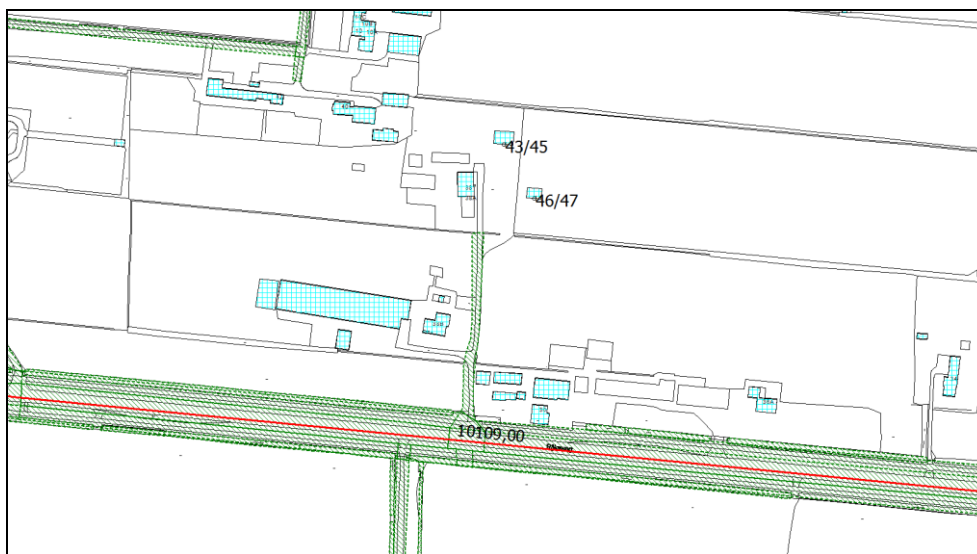
Aan de Rijksweg 38-38A is het vanuit milieuzonering mogelijk de bestemming te wijzigen naar Wonen, de kleine woning te verplaatsen en een nieuwe woning te introduceren.

Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Voorliggend plan valt met 2 woningen ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

De 2 nieuwe woningen liggen binnen de geluidszone van de N224. Daarom dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. Uit geluidsberekeningen (zie onderstaande figuur) volgt dat ter plaatse van beide woningen ruimschoots aan de wettelijke voorkeurswaarde wordt voldaan. Het aspect verkeerslawaaai vormt geen belemmering voor dit plan.



Figuur 7: Geluidsbelasting L_{den} in dB (incl. 2 dB aftrek), peiljaar 2030.

Archeologie

Situatie plangebied

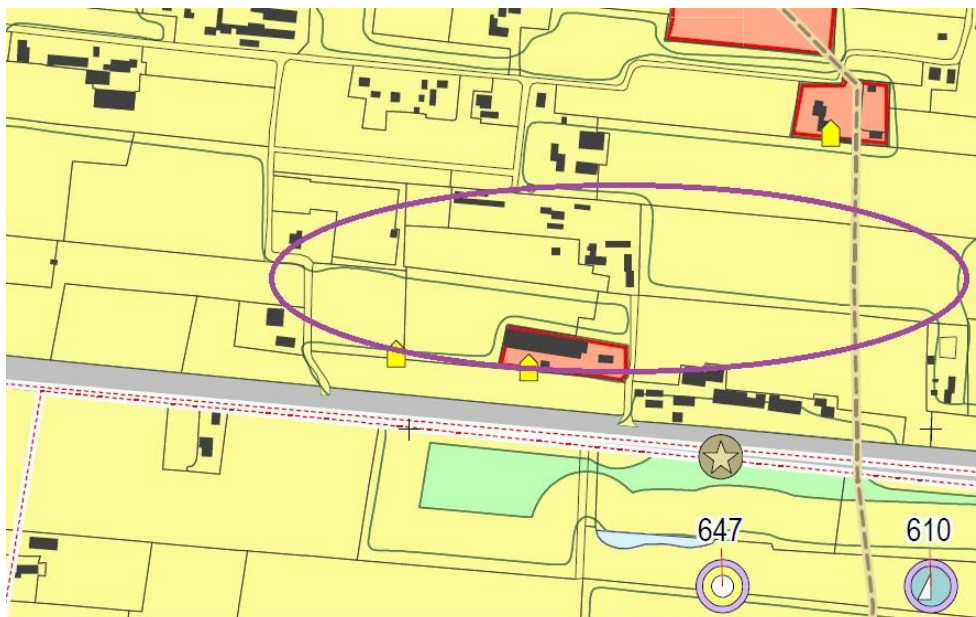
In figuur 8 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen.

Ten zuiden bevinden zich een tweetal vindplaatsen. Het betreft een losse vuursteenvindplaats uit de periode Mesolithicum - Neolithicum (nr 610 op figuur 8) en enkele oppervlaktevondsten uit de periode Mesolithicum - Bronstijd (nr 647 op figuur 8).

Ten zuiden van de Rijksweg zijn in het verleden enkele booronderzoeken uitgevoerd (ISEV, recreatieplas Ede-West). Hierbij is de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten in het grootste deel van het plangebied uitgesloten. Uitzondering hierop vormt een zone rond een vindplaats in het centrale deel van het destijds onderzochte gebied en een gebied in het oostelijk deel van het plangebied van destijds, dat bij eerder onderzoek niet toegankelijk was.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen'. De bestaande woning zal hierbij worden verplaatst. Verder wordt in het onderhavige bestemmingsplan een tweede woning met bijgebouw mogelijk gemaakt. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. De omvang van de nieuwbouw is kleiner dan de in de beleidsnota archeologie vastgestelde ondergrenzen. Een beschermende planologische regeling 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).

Ecologie

Blom Ecologie heeft dd. 15 september 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: BE/2016/262/r).

Gebiedenbescherming

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het Gelder Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelzone (GO). Negatieve effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft mogelijk ook betekenis voor vleermuizen als foerageergebied en als vliegroute. Het plangebied heeft mogelijk een essentiële betekenis voor huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Indien de ontwikkeling tot aantasting leidt dienen hiervoor mitigerende maatregelen getroffen te worden.

Nader onderzoek naar het voorkomen van de huismus en de wijze waarop de nestlocaties gemitigeerd kunnen worden is noodzakelijk. Mogelijk is tevens een ontheffingsaanvraag aan de orde.

De ruimtelijke ingrepen leiden, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van de andere algemene voorkomende en licht beschermde soorten.

Voorwaarden:

Afhankelijk van de resultaten van het vervolgonderzoek naar huismussen is een mitigatieplan en een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet (art. 75) noodzakelijk.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De maatregelen en het onderzoek kunnen tijdens de bestemmingsplanprocedure worden uitgevoerd.

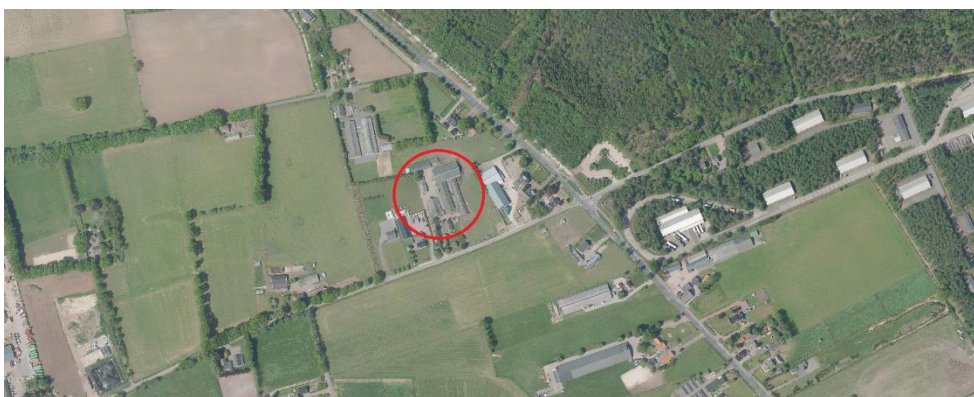
4.6. Harskamp, Braeckweg 2

Aanleiding

Het agrarische bedrijf van initiatiefnemer aan de Braeckweg 2 in Harskamp bestond voorheen uit een grote vleesvarkenstak en een ondergeschikte rundveetak. In het kader van de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij van de Provincie Gelderland is de vleesvarkenstak op deze locatie volledig beëindigd en verhuisd naar de locatie Blaakweg 8b in Harskamp. De vrijkomende stalruimten zijn inmiddels volledig gesloopt. Een andere voorwaarde bij deze subsidieregeling is een aanpassing van het bestemmingsplan die nieuwe intensieve veehouderij op deze locatie uitsluit. Initiatiefnemer verzoekt daarom om de aanduiding “intensieve veehouderij” te verwijderen. Deze planherziening voorziet in een nieuwe passende bestemming voor de resterende activiteiten op het perceel.

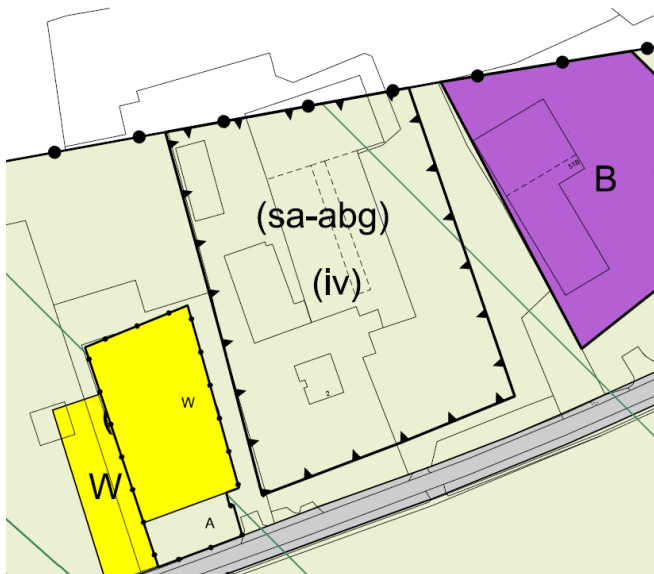
Achtergrond

Het perceel Braeckweg 2 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel, grenzend aan de gemeente Barneveld ligt nabij het kruispunt Braeckweg – Harderwijkerweg op zo'n 1,5 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Harskamp. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 1475.

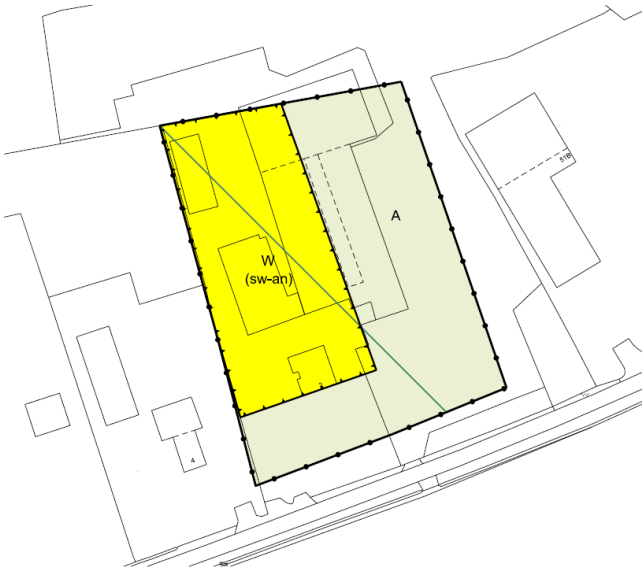


Figuur 1: Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)”. Het perceel ligt in het extensiveringsgebied.



Figuur 2: Huidige bestemmingsplan



Figuur 3: Toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Omdat een nieuwe intensieve veehouderij op deze locatie is uitgesloten wordt de aanduiding “intensieve veehouderij” van de verbeelding verwijderd. De aanduiding “Agrarisch – groot bedrijf” wordt gewijzigd in “Wonen – agrarische nevenactiviteiten toegestaan” met een bijbehorend bestemmingsvlak. In de toekomst zijn hier dus enkel nog kleinschalige grondgebonden veehouderij-activiteiten mogelijk. De huidige vergunde situatie is hiermee positief bestemd.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de

bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

In 2005 hebben de provincies Gelderland en Utrecht het Reconstructieplan Gelderse Vallei - Utrecht Oost vastgesteld. Dit Reconstructieplan en de provinciale structuurvisie (het Streekplan) geven de belangrijkste beleidskaders weer met betrekking tot de (on)mogelijkheden voor agrarische bedrijven, uitgesplitst naar de verschillende bedrijfstypen. In het Reconstructieplan is de integrale zonering van het landelijk gebied verder uitgewerkt in de vorm van landbouwontwikkelings-, extensiverings- en verwevingsgebieden. Deze zonering is ook verwerkt in het bestemmingsplan.

Het onderhavige perceel ligt in het extensiveringsgebied. Binnen extensiveringsgebieden is nieuwvestiging of verdere uitbreiding van intensieve veehouderijen uitgesloten. Bestaande intensieve veehouderijen kunnen alleen nog uitbreiden als dit volgens het geldende bestemmingsplan bij recht mogelijk is; eventuele afwijkingsregelingen zijn buiten werking gesteld.

De intensieve veehouderij aan de Braeckweg 2 te Harskamp heeft dus weinig tot geen ontwikkelingsmogelijkheden meer op deze locatie. Daarom heeft initiatiefnemer (eigenaar van het bedrijf) besloten deel te nemen aan de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij van de Provincie Gelderland. Met gebruikmaking van deze subsidieregeling is de intensieve veehouderij inmiddels verplaatst naar een passende bestemming aan de Blaakweg 8b in Harskamp.

Eén van de voorwaarden voor deze subsidieregeling is een wijziging van het bestemmingsplan waardoor intensieve veehouderij op deze locatie uitgesloten is. Onderhavige planherziening voorziet hierin.

De resterende (vergunde) agrarische activiteiten bestaan uit een kleinschalige rundveehouderij (8 koeien A.1.100 en 12 stuks jongvee A.3.100). De omvang van agrarische activiteiten wordt door de gemeente Ede bepaald aan de hand van de Nederlandse Grootte Eenheid (NGE), een standaard eenheid zoals die gehanteerd wordt door het Landbouw Economisch Instituut (LEI).

Voor het toekennen van een (nieuwe) agrarische bestemming hanteert de gemeente Ede een ondergrens van 20 NGE's. De resterende rundveetak aan de Braeckweg 2 blijft ruim onder die ondergrens. Een woonbestemming met de aanduiding "agrarische nevenactiviteiten toegestaan" is onder deze omstandigheden dan ook de meest passende bestemming van het perceel. Onderhavige planherziening voorziet hierin.

Voor een uitgebreidere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de toelichting bij het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

Natuurbeschermingswet 1998

Voor de beoogde veehouderij is tevens een vergunning nodig op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). Deze vergunning (kenmerk 2016 - 010843) is op 28 september 2016 onder voorwaarden verleend door de provincie Gelderland. Deze planherziening is in overeenstemming met dat besluit.

4.7. Harskamp, Broeksteeg 2 en 4

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op de percelen Broeksteeg 2 en 4 te Harskamp, en ligt tussen de kernen van Harskamp en Wekerom, circa 1 kilometer ten westen van de kern Harskamp. De percelen van Broeksteeg 2 en 4 staan kadastraal bekend als Gemeente Otterlo, sectie F, nummers 1616, 1617, 1576, 1656 en 1657.



Figuur 1: Percelen Broeksteeg 2 en 4 te Harskamp

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 hebben de percelen Broeksteeg 2 en 4 de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'Agrarisch bedrijf middel groot'. Bij recht is het op deze locatie mogelijk om 2.500 m² agrarische bedrijfsbebouwing op te richten (los van de opgenomen afwijkingsmogelijkheden). Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

In de huidige situatie zijn er op het perceel twee bedrijven aanwezig, te weten een boomverzorgingsbedrijf en een kwekerij. Verder is de woning op het adres Broeksteeg 4 gesplitst in twee wooneenheden.

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging worden de bedrijven op de twee adressen van elkaar gesplitst, en wordt er een woningsplitsing op de Broeksteeg 4 gelegaliseerd.

Op het perceel van Broeksteeg 2 is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig, namelijk een boomverzorgingsbedrijf. In totaal is er 860 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

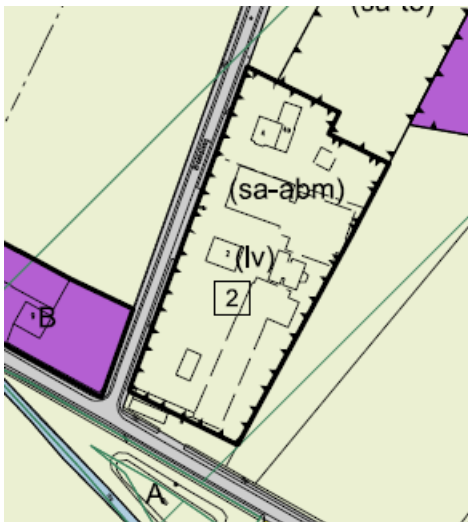
Het gebruik van deze bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten van het boomverzorgingsbedrijf is in 2004 vergund. Daarmee is expliciet een tweede bedrijf en een niet-agrarisch bedrijf binnen de agrarische bestemming toegestaan.

Deze situatie wordt nu als zodanig bestemd. Op het zuidelijke deel van het agrarische bouwvlak wordt een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming opgenomen, waarbij de huidige 860 m² bedrijfsbebouwing als maximum wordt toegestaan.

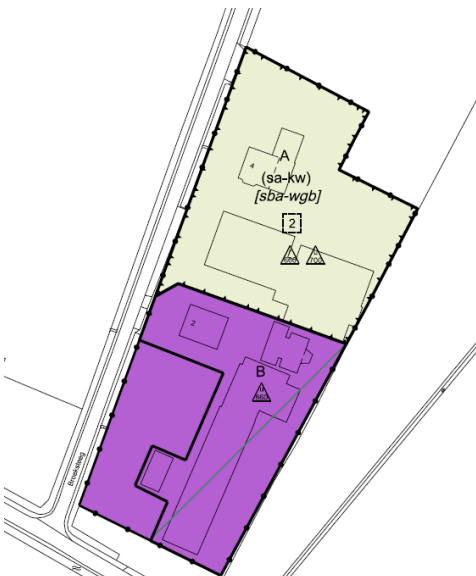
Op het perceel van Broeksteeg 4 is nog wel een agrarisch bedrijf aanwezig, namelijk een kwekerij. Momenteel is er circa 750 m² bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig.

Gezocht is naar een compensatie voor de legalisering van de splitsing van de bedrijfswoning. Deze is gevonden in het opnemen van een lagere maximale omvang bedrijfsbebouwing:

- In het voorgaande bestemmingsplan was er in totaal 2.500 m² bedrijfsbebouwing op beide percelen mogelijk, gezamenlijk voor beide bedrijven. Minus de bedrijfsbebouwing van het perceel Broeksteeg 2 zou er nog 1.640 m² bedrijfsbebouwing gebouwd kunnen worden ten behoeve van het agrarische bedrijf.
- Als compensatie voor de dubbele woning wordt er slechts 700 m² bedrijfsbestemming voor de Broeksteeg 4 opgenomen.
- Momenteel is er 758 m² bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig, waarvan dus nog 58 m² gesloopt dient te worden.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

Het huidige agrarische bouwvlak wordt gesplitst in twee delen. Voor het zuidelijke deel (Broeksteeg 2) wordt een bedrijfsbestemming opgenomen waarbij 860 m² bedrijfsbebouwing wordt toegestaan.

Voor het noordelijke deel (Broeksteeg 4) wordt een agrarische bestemming opgenomen waarbij uitsluitend een kwekerij is toegestaan. De maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt hier 700 m². Tevens wordt er een woongebouw met daarin twee wooneenheden (inhoud 660 m³) toegestaan.

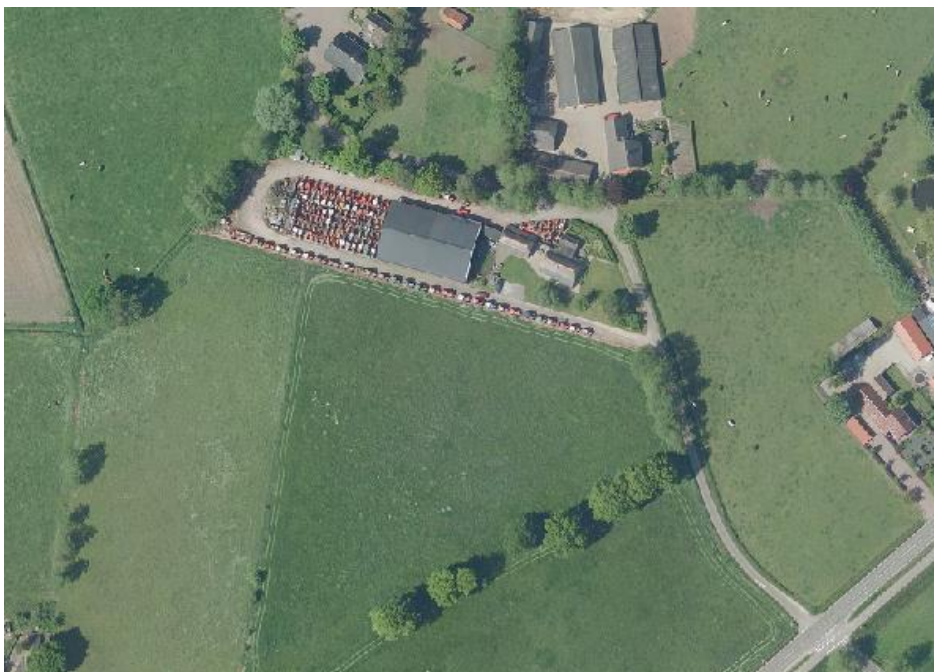
Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.8. Harskamp, Edeseweg 121

Aanleiding en achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Edeseweg 121 te Harskamp, en ligt circa 1.5 kilometer ten westen van de kern Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1260.

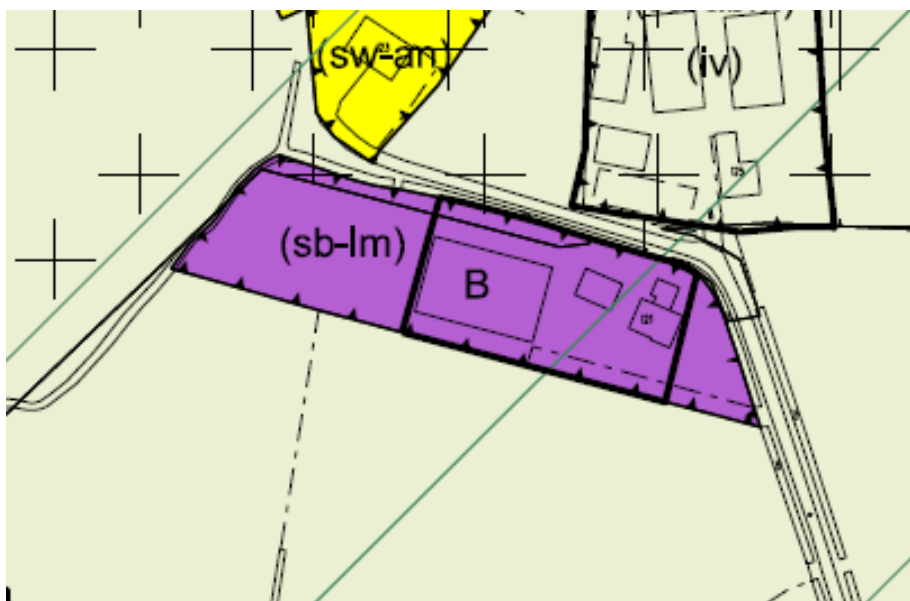


Figuur 1: Perceel Edeseweg 121 Harskamp

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Edeseweg 121 de bestemming 'bedrijf' en de functieaanduiding 'landbouwmechanisatie bedrijf'. Op het perceel is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het gaat om een tractorenhandel (landbouwmechanisatiebedrijf). De totale omvang aan bedrijfsbebouwing is circa 640 m², waarvan ongeveer de helft is vergund.

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de (niet vergunde) uitbreiding van circa 320 m² gelegaliseerd. Deze uitbreiding is geheel t.b.v. opslag gerealiseerd. De legalisatie is mogelijk via de regionale regeling met betrekking tot functieverandering van voormalige agrarische bedrijven.

Als compensatie wordt (en is) er agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit gebeurt op de percelen Molenweg 15 te Harskamp en de Boerderijweg 2 te Harskamp. Op de Molenweg, binnen de bebouwde kom van Harskamp, staat een schuur van 280 m² tussen de daar aanwezige woonbebouwing. Op de Boerderijweg 2 te Harskamp worden de bestaande opstallen eveneens gesloopt. Hier staat circa 400 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing. 275 m² hiervan wordt ingezet als compensatie voor het voorliggende plan. Met het verwijderen van de bebouwing is op beide locaties een grote ruimtelijke winst te behalen.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De bestemming wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming. Alleen de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing wordt vergroot. Een deel van deze bedrijfsbebouwing is uitsluitend bedoeld voor 'opslag'.

Onderbouwing

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

Beleid

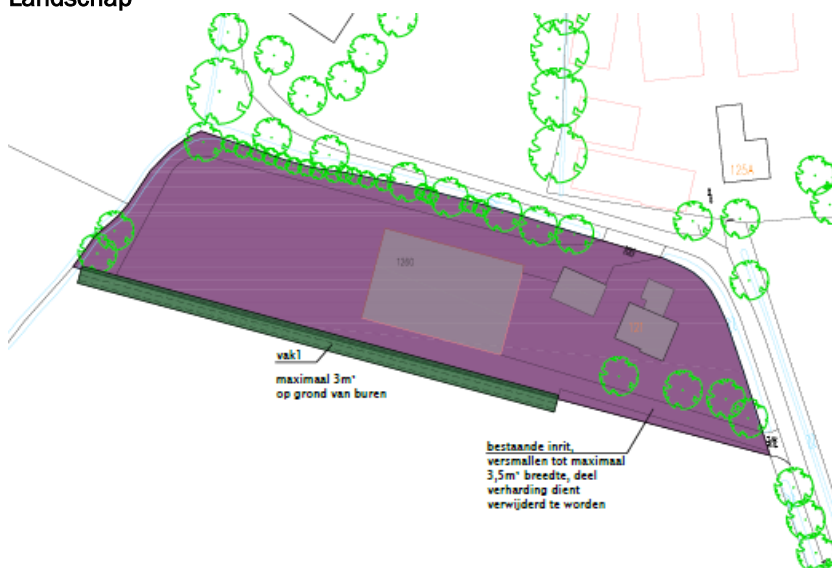
Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

In dit geval gaat het om een agrarisch-gerelateerd bedrijf. Conform het beleid is er voor elke vierkante meter uitbreiding van het agrarisch-gerelateerd bedrijf twee vierkante meter sloopcompensatie bij een agrarische locatie noodzakelijk. Voor de uitbreiding met 320 m² bedrijfsbebouwing is er dus 640 m² sloopcompensatie benodigd.

In voorliggend plan zit de sloopcompensatie anders in elkaar. In totaal wordt er slechts 555 m² bebouwing gesloopt. Er wordt als compensatie echter geen agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, maar niet-agrarische bedrijfsbebouwing (locatie Boerderijweg) en woonbebouwing (locatie Molenweg).

Het slopen van niet-agrarische bedrijfsbebouwing weegt zwaarder dan het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens is het zeer wenselijk dat de schuur bij de Molenweg in Harskamp verdwijnt. De sloopcompensatie in het voorliggende plan is daarmee vergelijkbaar met de in het beleid gevraagde sloopomvang.

Landschap



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van een drie meter brede houtwal met drie rijen inheemse boom- en struikvormers aan de zuidzijde van het perceel, en het versmallen van de bestaande inrit, zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Op de (versmalde) toegangsweg, tussen de houtwal en de weg, is in de nieuwe situatie geen stalling en parkeren van bijvoorbeeld tractoren meer toegestaan.

Water

Het waterbeleid opgenomen in het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 is van toepassing. De legalisatie van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vormt geen belemmering voor dit aspect.

Milieu

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt enerzijds getoetst of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Met dit plan wordt een deels nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De bestaande agrarische bestemmingen Edeseweg 119 en 125a in Harskamp worden niet meer beperkt in hun mogelijkheden.

De Edeseweg 119 heeft geen nadere aanduiding van 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak ligt verder weg dan 100 meter. De veehouderij aan de Edeseweg 125A wordt al eerder beperkt door de bestaande vergunde bebouwing van het bedrijf aan de Edeseweg 121.

Voor de bestemming (agrarisch neven) van Edeseweg 123 in Harskamp voldoet de afstand tussen Edeseweg 121 en 123 niet aan de gewenste richtafstand van 50 meter.

In principe zou tussen de beide bouwvlakken een afstand van 50 meter moeten liggen. De woning Edeseweg 123 ligt op circa 40 meter van het bedrijfsgebouw op Edeseweg 121 in Harskamp.

Bedrijfsopstallen behorende bij Edeseweg 123 liggen nu wel op een voldoende afstand.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van het bedrijfspand op nr. 121. Deze afstand is in de huidige situatie beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Anderzijds zou ook een afstand van 50 meter zijn gewenst tussen de bedrijfsbestemming van het perceel Edeseweg 121 naar gevoelige objecten in de omgeving. Aan deze afstand wordt met de huidige bestemming al niet voldaan. Het bestemmingsvlak bedrijf wordt niet groter of kleiner, wel wordt het bouwvlak van de bedrijfshal vergroot.

Het bedrijf moest en moet voldoen aan de geluidnormering van het Activiteitenbesluit milieubeheer op gevels van omliggende geluidsgevoelige bestemmingen.

Het planologisch legaliseren van de uitbreiding van de bedrijfshal maakt dit niet anders. Door de afstand van circa 40 meter van de bedrijfshal tot de woning Edeseweg 123 mag worden aangenomen, dat de geluidsbelasting zal afnemen, omdat meer binnen kan worden gewerkt.

Conclusie

Aan de bestemmingsplanwijziging voor het vergroten van de bedrijfshal op het perceel Edeseweg 121 in Harskamp kan medewerking worden verleend.

Luchtkwaliteit

De legalisatie van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing leidt niet tot een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder (verkeerslawaai)

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

Situatie plangebied

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

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het grootste deel van het plangebied laag is. Het uiterste oosten van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting, aangegeven door de gele kleur.

De cultuurhistorische waarde van het terrein is eveneens laag. Aan de uiterst noordelijke strook van het plangebied is een hoge cultuurhistorische betekenis toegekend.

In en in de directe omgeving (straal 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van legalisatie van een niet-legale uitbreiding van het aanwezige niet-agrarische bedrijf. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans voor het grootste deel van het plangebied klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

Gezien de hoge cultuurhistorische betekenis die aan de noordrand van het plangebied is toegekend, blijft de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 2' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel van kracht. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm 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.

Ecologie

Er is een quickscan ecologie uitgevoerd door Blom Ecologie (30 augustus 2016).

Gebiedenbescherming

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Potentieel broeden algemene broedvogels op de planlocatie en in de te slopen bebouwing. Aannemelijk maken vleermuizen gebruik van de planlocatie gedurende de foerageerperiode. Gedurende de werkzaamheden bevolkt rugstreeppad aannemelijk de planlocatie.

De ruimtelijke ingrepen leiden, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.

Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Mitigerende maatregelen:

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode apriloktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Het terrein wordt ontoegankelijk gemaakt voor rugstreeppadden gedurende de werkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

4.9. Harskamp, Westenengseweg 9a

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Westenengseweg 9a te Harskamp. Het perceel ligt op circa twee kilometer ten noordwesten van Wekerom, en circa anderhalf kilometer ten noordoosten van het buurtschap De Valk. Het perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied van het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1272 en 1671.



Figuur 5: Ligging perceel Westenengseweg 9a te Harskamp

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Westenengseweg 9a de bestemming 'agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning met een vergunde inhoud van 770 m³ en enkele opstallen. Op het terrein is 1.261 m² agrarisch bedrijfsbebouwing inclusief privé bijgebouwen aanwezig.

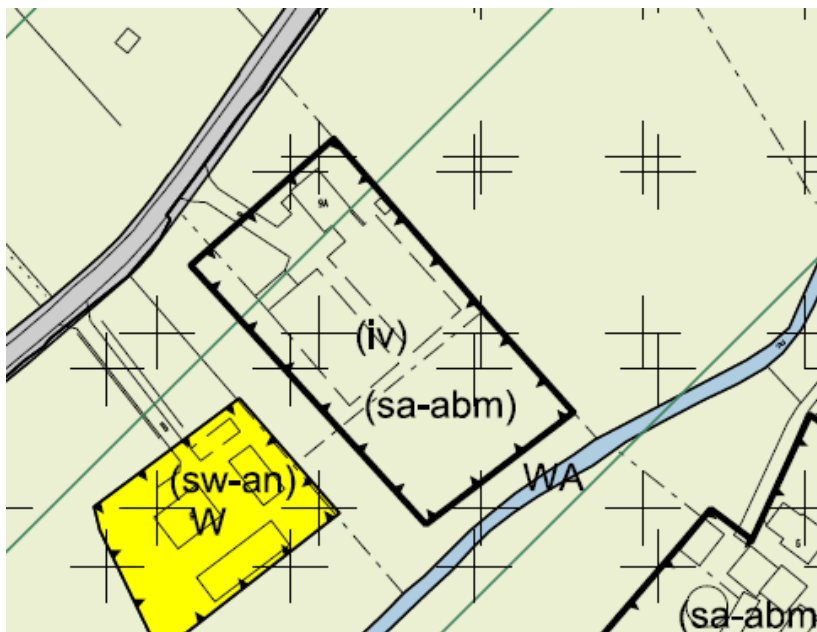
De locatie betreft een slooplocatie in het kader van het beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. Dat betekent dat de te slopen bebouwing kan worden ingezet als compensatie voor een plan elders. Alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dus gesloopt.

De locatie Westenengseweg 9a krijgt een reguliere woonbestemming waarop de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd, de inhoud wordt vastgelegd op 770 m³. De grootte van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar 1500 m².

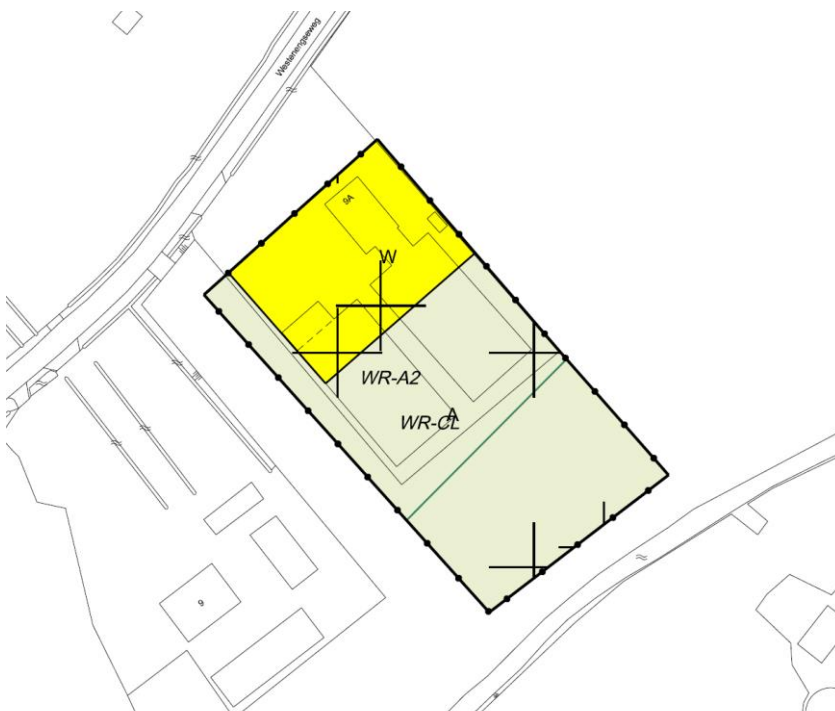
Het plan is mogelijk via de bestaande regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven. Gezien de ligging in het gebied Landbouwontwikkelingsgebied is het alleen mogelijk om de bedrijfswoning een 'woon' bestemming toe te kennen. Hierdoor blijft er de mogelijkheid om de overige 1.186 m² sloopmeters te verplaatsen naar elders in de regio.

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming (660 m³ voor de woning, 75 m² privébijgebouwen).



Figuur 6: Verbeelding huidige bestemming Westernengseweg 9a te Harskamp



Figuur 7: Verbeelding toekomstige bestemming Westernengseweg 9a te Harskamp

Onderbouwing

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

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat in het Landbouwontwikkelingsgebied het aantal gevoelige woonobjecten niet mag toenemen. Bestaande bedrijfswoningen mogen blijven staan.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap, in het relatief open gebied van de Westeneng. Het ingediende inrichtingsplan met hagen en enkele eiken - niet te ver de eng op - past goed in dit gebied. De extra eiken, aan de Westenengseweg, zorgen voor verdere inpassing. Het toevoegen van bovenstaande landschapselementen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 8: Verbeelding landschappelijke inpassing

Milieu

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. Wel veranderd de bestaande agrarische bedrijfswoning van functie en wordt nu een burgerwoning.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is

het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen valt de te handhaven bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Deze afstand is beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Er worden door met functiewisseling geen extra woningen of andere gevoelige objecten toegevoegd. Er zullen dus voor de omliggende bedrijven ook geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Westenengseweg 9a is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Archeologie

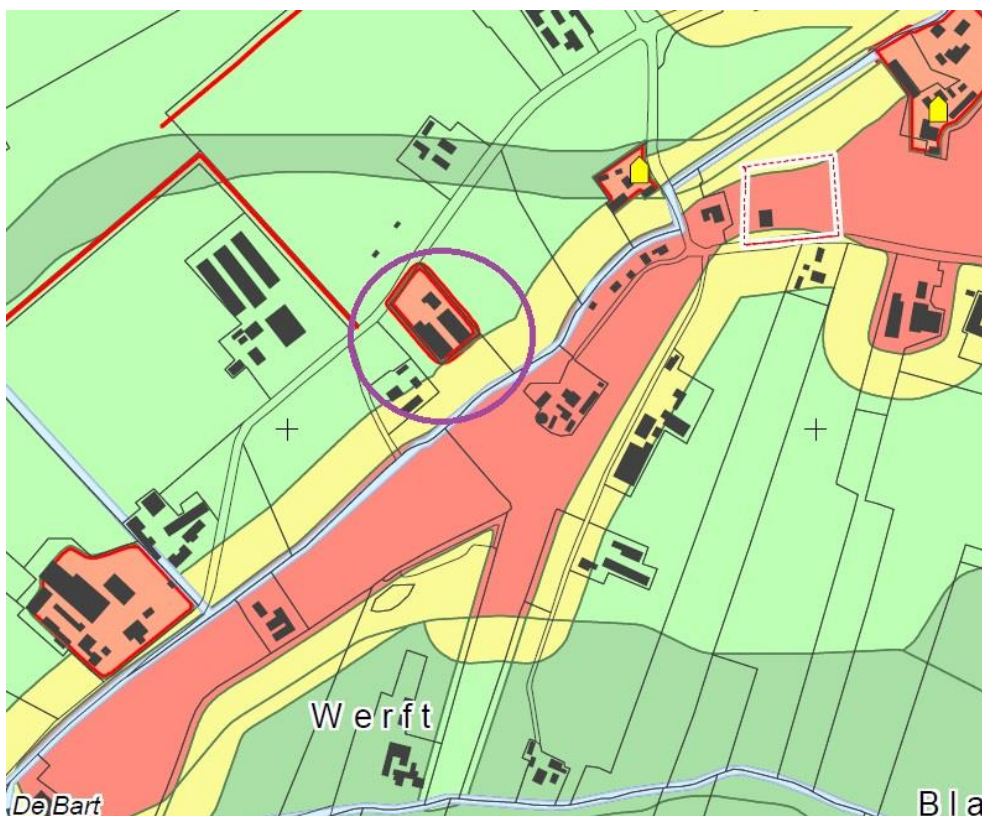
Situatie plangebied

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

Voor het terrein geldt deels een lage (groen in figuur 5), deels een middelhoge verwachting (geel in figuur 5). Het erf van het plangebied betreft een historische erflocatie. Hiervoor geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit met name de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Aan het bestemmingsplangebied is een hoge cultuurhistorische betekenis toegekend.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen'. Hierbij zal de aanwezige agrarische bebouwing worden gesloopt en elders worden ingezet als sloopmeters. De bestaande bedrijfswoning met standaard-bijgebouwen wordt gehandhaafd. Verder zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd met een omvang van maximaal 75 m².

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een grotendeels hoge archeologische verwachting.

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 meter en dieper dan 40 cm 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.

In deze bestemmingsplanprocedure is onderzoek niet noodzakelijk, omdat de omvang van de nieuwbouw kleiner is dan de in de beleidsnota vastgestelde ondergrenzen.

Ecologie

Blom Ecologie heeft dd. 7 september 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: BE/2016/257/r).

Gebiedenbescherming

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Rugstreeppadden kunnen de planlocatie in gebruik nemen gedurende de werkzaamheden. Vleermuizen worden niet op de planlocatie verwacht. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Nesten van algemene broedvogels worden rondom de te slopen bebouwing en in de vegetatie verwacht. Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate een soort beschermd moet worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.

Mits maatregelen getroffen worden leiden de ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Voorwaarden:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Het terrein wordt ontoegankelijk gemaakt voor rugstreeppadden gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen. Een ander voorbeeld is te voorkomen dat geschikt voorplantingspoelen en verblijfplaatsen ontstaan. Om dit te voorkomen dient het terrein regelmatig geëgaliseerd te worden en eventuele puinhopen en/of groenafval direct verwijderd te worden.

Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

4.10. Harskamp, Westenengseweg 26

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Westenengseweg 26 te Harskamp. Het perceel ligt circa twee kilometer ten noordwesten van Wekerom en circa een kilometer ten noordoosten van het buurtschap De Valk. Het perceel is gelegen in het landbouwonwikkelingsgebied van het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel staat bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 1882.



Figuur 9: Ligging perceel Westenengseweg 26 te Harskamp

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Westenengseweg 26 de bestemming 'agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'.

Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is 1.020 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

Dit plan betreft een slooplocatie in het kader van de regionale regeling functieverandering van agrarisch naar wonen. Alle bebouwing wordt gesloopt en het perceel krijgt een reguliere woonbestemming. Bij deze woning wordt een oppervlakte van 200 m² aan privébijgebouwen toegestaan.

De te slopen bebouwing wordt ingezet om de oppervlakte aan bijgebouwen bij deze woonbestemming te vergroten tot 200 m². De rest van de meters wordt ingezet voor een functieverandering elders. De sloop van de bebouwing is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

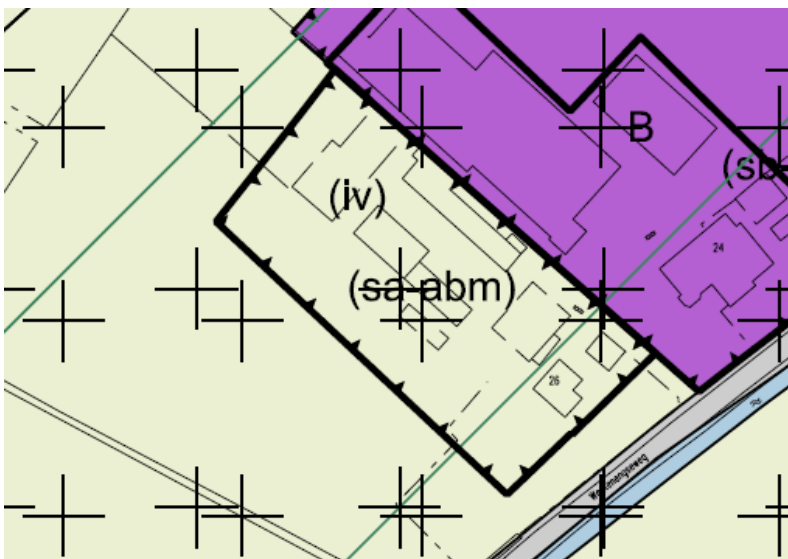
De berekening van de sloopmeters is als volgt:

Voor het vergroten van de privébijgebouwen van 75 m² (reguliere woonbestemming) naar 200 m² is de sloopcompensatie factor 1 op 2, conform het beleid. Er wordt daarom 250 m² ingezet om de bijgebouwen te vergroten.

Daarmee blijft er nog 770 m² bebouwing over om in te zetten bij een functieverandering elders.

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming, waarbij een bijgebouw van maximaal 200 m² wordt toegestaan.



Figuur 10: Verbeelding huidige bestemming Westeningseweg 26 te Harskamp



Figuur 11: Verbeelding toekomstige bestemming Westeningseweg 26 te Harskamp

Onderbouwing

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

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen valt de te handhaven bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Deze afstand is ruimschoots beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Ten opzichte van het naastgelegen bouwbedrijf aan de Westenengseweg 24 geldt dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de gids 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit betreft echter een bestaande situatie waarin geen verandering komt.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Er worden door met functiewisseling geen extra woningen of andere gevoelige objecten toegevoegd. Er zullen dus voor de omliggende bedrijven ook geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Westenengseweg 26 is het mogelijk een de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Archeologie

Situatie plangebied

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

De grotendeels rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied grotendeels hoog is. Een deel van het plangebied kent een lage archeologische verwachting (groene kleur).

Het betreft verder een historische erflocatie, waaraan een hoge verwachting is toegekend voor met name resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Ook de cultuurhistorische betekenis van het perceel is hoog.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de agrarische bebouwing zal worden gesloopt en ingezet zal worden als sloopmeters voor een ander plan. In het bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van een bijgebouw met een maximale omvang van 200 m² mogelijk gemaakt.

Aan het plangebied is volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een grotendeels hoge archeologische verwachting en een hoge cultuurhistorische betekenis toegekend.

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 meter en dieper dan 40 cm 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.

Omdat de maximaal toegestane nieuwbouw kleiner is dan de vastgestelde ondergrenzen, is archeologisch onderzoek in de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

Ecologie

Blom Ecologie heeft dd. 19 juli 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: BE/2016/196/r).

Gebiedenbescherming

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Vleermuizen worden sporadisch op de planlocatie verwacht. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Algemene broedvogels kunnen de te slopen bebouwing en de vegetatie op de planlocatie gebruiken als broedlocatie. Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate een soort beschermd moet worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.

De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Voorwaarden:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Het terrein wordt ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt voor rugstreeppadden gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen. Een ander voorbeeld is te voorkomen dat geschikt voorplantingspoelen en verblijfplaatsen ontstaan. Om dit te voorkomen dient het terrein regelmatig geëgaliseerd te worden en eventuele puinhopen en/of groenafval direct verwijderd te worden.

Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De maatregelen en het onderzoek kunnen tijdens de bestemmingsplanprocedure worden uitgevoerd.

4.11. Harskamp, Willinkhuizersteeg 5

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Willinkhuizersteeg 5 te Harskamp. Het perceel ligt op circa 1 kilometer ten noorden van de kern Wekerom. Het perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied van het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 3937.



Figuur 13: Ligging perceel Willinkhuizersteeg 5 te Harskamp

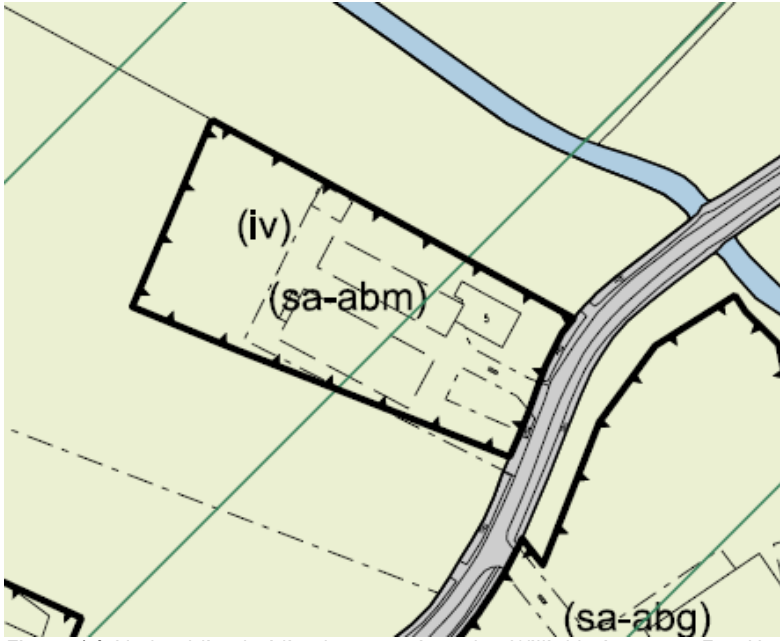
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Willinkhuizersteeg 5 de bestemming 'agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf middel groot' en 'intensieve veehouderij'. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is, naast de bedrijfswoning, circa 902 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

De locatie betreft een slooplocatie in het kader van het beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. Dat betekent dat de te slopen bebouwing kan worden ingezet als compensatie voor een plan elders. Alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dus gesloopt.

De locatie Willinkhuizersteeg 5 krijgt een reguliere woonbestemming waarop de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De grootte van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar 1.500 m².

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming.



Figuur 14: Verbeelding huidige bestemmingsplan Willinkhuizersteeg 5 te Harskamp



Figuur 15: Nieuwe verbeelding Willinkhuizersteeg 5 te Harskamp

Onderbouwing

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

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat in het Landbouwontwikkelingsgebied het aantal gevoelige woonobjecten niet mag toenemen. Bestaande bedrijfswoningen mogen blijven staan.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van een houtwal met diverse inheemse soorten zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 16: Verbeelding landschappelijke inpassing

Water

Met voorliggend plan wordt meer verharding gesloopt dan nieuw gebouwd, wat een positief effect heeft op het aspect water. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

Milieu

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. Wel verandert de bestaande agrarische bedrijfswoning van functie en wordt nu een burgerwoning (woongebouw).

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen valt de te handhaven bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Deze afstand is beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Er worden door de functiewisseling geen extra woningen of andere gevoelige objecten toegevoegd. Er zullen dus voor de omliggende bedrijven ook geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Willinkhuizersteeg 5 in Harskamp is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Archeologie

Situatie plangebied

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen'. De locatie fungeert als slooplocatie voor nieuwbouw elders. 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.

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).

Ecologie

Blom Ecologie heeft dd. 23 maart 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: BE/2015/71/r).

Gebiedenbescherming

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. In de directe omgeving van de planlocatie kunnen foeragerende en/of migrerende vleermuizen worden verwacht.

De ruimtelijke ingrepen leiden, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.

Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Voorwaarden:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.12. Lunteren, Fliertseweg 3a

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Fliertseweg 3a te Lunteren en is op één kilometer ten noordwesten gelegen van Ederveen, nabij landgoed De Roodselaar en de gemeente grens met Renswoude. Het perceel is gelegen in het verwevingsgebied van het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De locatie is kadastraal bekend als Lunteren, sectie D, nummer 1088 en nummer 1089.



Figuur 17: Ligging perceel Fliertseweg 3a te Lunteren

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Fliertseweg 3a de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarisch nevenactiviteit'. Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning en 660 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.

Plan betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. In ruil voor de sloop van in totaal 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt er op de locatie Fliertseweg 3a één extra woning met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m² mogelijk gemaakt. De bestaande woonbestemming zal worden gehandhaafd.

Het plan is mogelijk via de bestaande regionale regeling rond functieverandering van voormalige agrarische bedrijven. Gezien de ligging in het gebied Verwevingsbied is er in dit geval 1.000 m² sloopcompensatie benodigd. Naast de 585 m² van het perceel Fliertseweg 3a is er dus nog 415 m² van andere percelen nodig. Dit is gevonden op de volgende percelen:

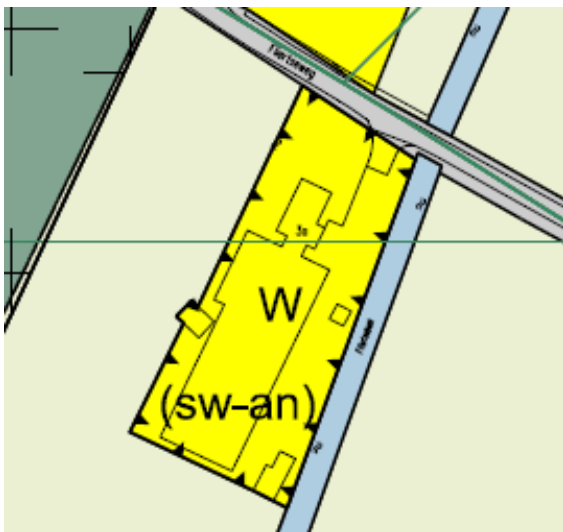
- Westenengseweg 26, Harskamp 365 m²
- Essenerweg 118, Kootwijkerbroek 50 m²

Op het perceel Westenengseweg 26 worden voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op dit perceel was kortgeleden een agrarisch bedrijf aanwezig. Binnen deze herziening wordt op deze locatie de bestemming gewijzigd in 'wonen'. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een sloopvoorwaarde opgenomen voor de sloop van deze bebouwing.

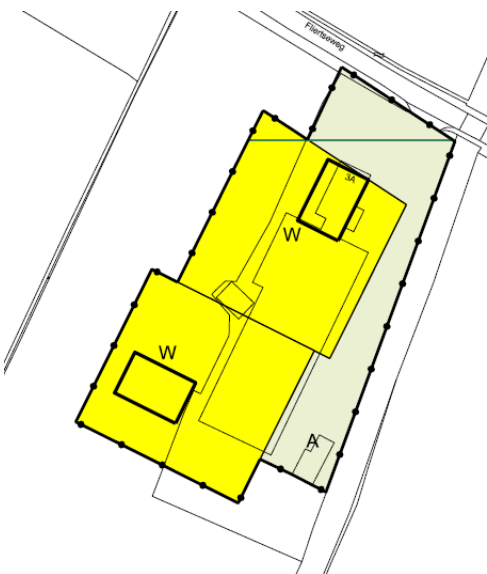
Het perceel Essenerweg 118 te Kootwijkerbroek is een voormalig agrarisch bedrijf waarvan de bestemming gewijzigd is naar 'wonen', een deel van de vrijgekomen vierkante meters worden als sloopcompensatie ingezet ten behoeven van dit plan.

Conclusie

De bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' wordt gewijzigd in tweemaal een reguliere woonbestemming. Op de locatie worden in totaal twee woningen toegestaan.



Figuur 18: Verbeelding huidige bestemming Fliertseweg 3a te Lunteren



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Onderbouwing

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

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;

bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;

bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Het toevoegen van een haag, het deels ecologisch inrichten van de oever, het toevoegen van een bomenrij en enkele solitaire zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Water

De bestaande woning is voor het huishoudelijk afvalwater aangesloten op het drukrioolstelsel van de gemeente. De nieuwe woning dient een eigen huisaansluiting op de pompunit van het drukriool te krijgen. Het hemelwater afstromend van bestaande en nieuwe verharding dient op eigen terrein verwerkt te worden.

Het plangebied ligt in een beschermingszone van een leggerwatergang van het waterschap. Het betreft de A-watergang de Fliertse Beek. Er heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Zij zijn akkoord met het aanleggen van een flauwe oever aan de zijde van het plangebied. Hiervoor dient een keurvergunning te worden aangevraagd. Het onderhoud van de watergang door het waterschap vindt plaats vanaf de andere zijde van de watergang. Ontwikkelingen op het perceel vormen daarmee geen belemmering voor het onderhoud.

Het aspect water derhalve vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van het plan.

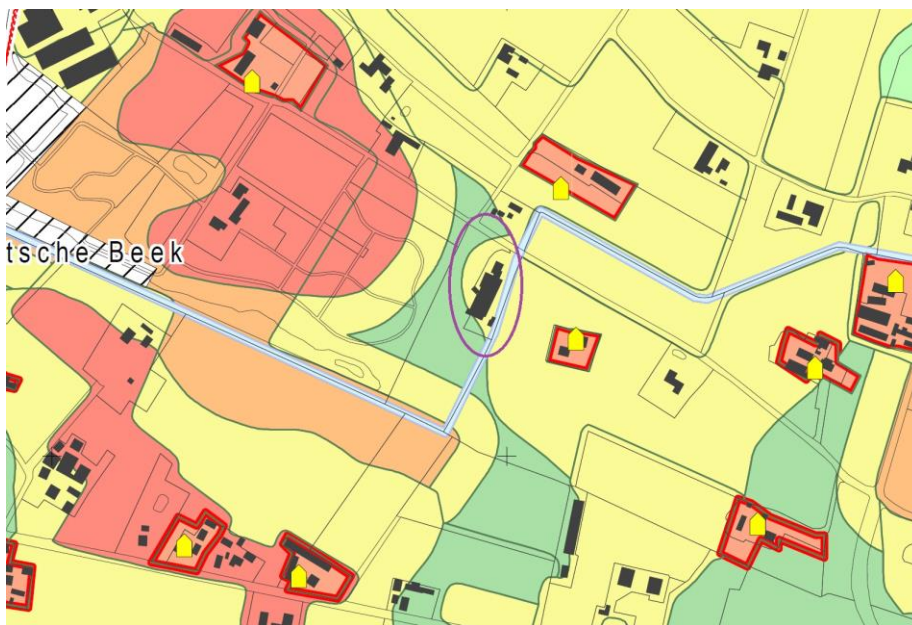
Archeologie

Situatie plangebied

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied grotendeels middelhoog is. Aan het zuidelijk deel van het plangebied is een lage archeologische verwachting toegekend (groene kleur).

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen'. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans grotendeels middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Gezien de beperkte nieuwbouwmogelijkheden, kleiner dan de in het beleid vastgestelde

ondergrenzen, zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling 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).

Ecologie

Blom Ecologie heeft dd. 21 oktober 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: BE/2016/335/r).

Gebiedenbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden is van externe werking geen sprake.

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft mogelijk geen betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). De vegetatie en bebouwing is mogelijk geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De overige erfinrichting wordt mogelijk gebruikt door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De Wet natuurbescherming treedt 1 januari 2017 in werking. Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate een soort beschermd moet worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.

De sloop van de woning en aangebouwde garage en realisatie van een nieuwe woning leidt niet tot de aantasting van vast rust- en verblijfplaatsen van zwaarder en strikt beschermde soorten (Ff-wet; tabel 2 & 3). Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden kunnen effecten optreden voor algemene broedvogels. Mits de juiste maatregelen worden getroffen zijn effecten op broedvogels uitgesloten. De mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van algemene broedvogels vormt derhalve geen bezwaar voor de uitvoering.

Voorwaarden:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake

deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.13. Lunteren, Ganzenkampweg 5a-5b

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Ganzenkampweg 5a-5b in het buurtschap De Valk en ligt circa 2 kilometer ten noordwesten van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Lunteren, sectie A, nummers 2398 en 2399.

Tevens heeft het plan betrekking op het naastgelegen perceel Ganzenkampweg 5, kadastraal bekend als Gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2179.



Figuur 1: Perceel Ganzenkampweg 5a-5b te Lunteren

De locatie Ganzenkampweg 5a-5b maakt conform het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 op dit moment onderdeel uit van agrarische cultuurgrond. Bebouwingmogelijkheden op het perceel zijn op dit moment volgens het bestemmingsplan uitgesloten.

In een korte periode (in het jaar 2012/2013) is op deze locatie het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, De Valk, hoek hoge Valkseweg/Ganzenkampweg in werking geweest. In die periode is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woongebouw. Het bestemmingsplan is vervolgens door de Raad van State vernietigd. De woning is al wel gebouwd, conform de verleende vergunning.

Een gedeelte van het genoemde bestemmingsplan (een plan met de zes woningen aan de Hoge Valkseweg) is vervolgens gerepareerd en inmiddels onherroepelijk geworden. In het voorliggende plan wordt ook het woongebouw met twee wooneenheden voorzien van een passende bestemming.

Het oorspronkelijke plan betreft een uitwerking van de zoekzone landschappelijke versterking, zoals aangegeven in de Structuurvisie Buitengebied.

Binnen deze zoekzone mag op kleinschalig niveau woningbouw worden toegestaan in combinatie met het versterken van het landschap. De woningbouw is in dit geval gesitueerd op een perceel in de nabijheid van het buurtschap De Valk op het perceel Ganzenkampweg 5a en 5b te Lunteren

Voor het uitwerken van de zoekzone landschappelijke versterking is het Gebiedsplan Zoekzones Landschappelijke Versterking Ede opgesteld. Dit gebiedsplan valt uiteen in twee fasen. De eerste fase heeft betrekking op het versterken van natuur en landschap en op het creëren van ruimte voor bouwrechten die ontstaan door functieveranderingen van agrarische bouwpercelen.

Deze ruimte is uitsluitend gecreëerd in bestaande buurtschappen binnen de zoekzone landschappelijke versterking. Op die manier wordt verrommeling in het buitengebied

tegeengegaan doordat de verstedelijking gebundeld wordt gerealiseerd. Het buurtschap De Valk ligt in de zoekzone landschappelijke versterking.

Op de locatie Ganzenkampweg 5a en 5b wordt conform dit beleid een bouwrecht geëffectueerd uit een functieverandering van een agrarische bouwperceel (slooplocatie).

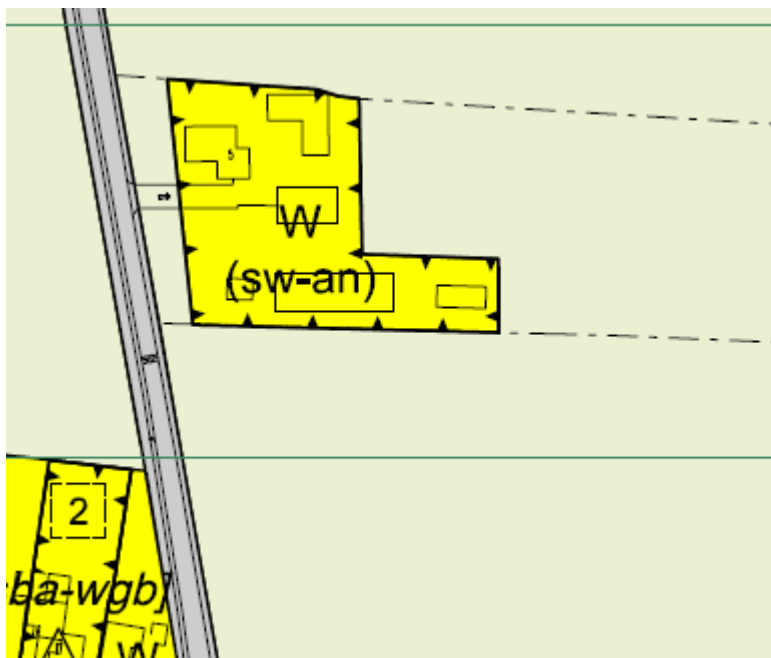
Op het perceel is/wordt een woongebouw toegevoegd met daarin twee wooneenheden. Deze dubbele woning heeft een maximale inhoudsmaat van 660 m³. Bij de woningen mag per wooneenheid maximaal 50 m² aan bijgebouwen gebouwd worden.

De slooplocatie betreft in dit geval het perceel Hoge Valksedijk 36 te Lunteren.

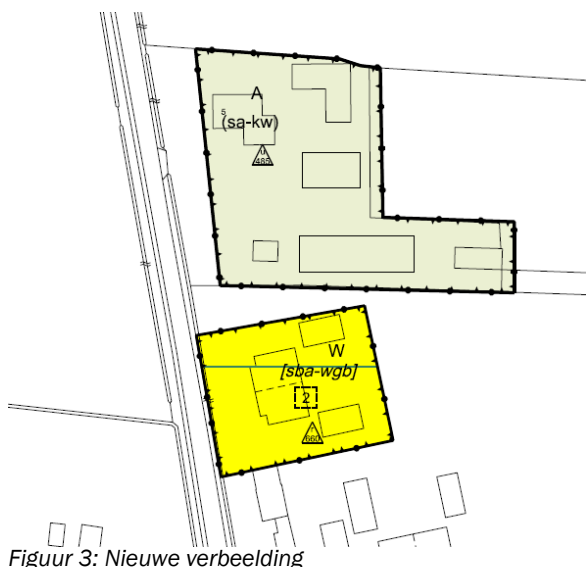
Op het perceel Hoge Valksedijk 36 is een agrarisch bedrijf gevestigd, waarbij meer dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig is. De agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd en de aanwezige bedrijfsopstallen worden gesloopt. Op deze locatie is het niet mogelijk een woning toe te voegen, gezien de ligging nabij een hondenkennel. In het voorliggende bestemmingsplan is voor dit perceel ook een separate toelichting opgenomen.

Tevens is in de voorliggende planwijziging het perceel Ganzenkampweg 5 opgenomen. Het betreft een perceel waarvoor in het huidige bestemmingsplan een woonbestemming met de specifieke aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' is opgenomen. Op dit perceel is een kleinschalige kwekerij aanwezig. Theoretisch kan er binnen deze bestemming nog vee worden gehouden.

Vanwege de ligging nabij het buurtschap en de hindercontouren die een veehouderij met zich meebrengen is de mogelijkheid om op dit perceel nog vee te houden verwijderd. Wel is de kwekerij als zodanig bestemd. De oppervlakte van de bebouwing is gemaximeerd tot de huidige omvang van 485 m².



Figuur 2: Huidige verbeelding



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

Op het perceel wordt een woongebouw toegevoegd met daarin twee wooneenheden. Het woongebouw heeft een maximale inhoudsmaat van 660 m³. Bij de woningen mag per wooneenheid maximaal 50 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. Het naastgelegen perceel aan de noordzijde (Ganzenkampweg 5) wordt bestemd als 'agrarisch' met de aanduiding 'kwekerij' waarbij 485 m² bedrijfsbebouwing wordt toegestaan.

Onderbouwing

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

Beleid

Regionaal beleidskader functieverandering

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woongebouw van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Gebiedsplan zoekzone landschappelijke versterking

Om meer richting te geven aan plannen waarbij bouwrechten van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar buurtschappen worden verplaatst, heeft de gemeente het 'gebiedsplan zoekzone landschappelijke versterking' opgesteld. Met het gebiedsplan wil de gemeente in de zoekzones landschappelijke versterking natuur en landschap versterken en ruimte creëren voor bouwrechten voor woningen afkomstig uit het functieveranderingsbeleid. Deze ontwikkelingen wil de gemeente op een dusdanige manier inpassen dat het ten goede komt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het gebiedsplan geeft tevens duidelijkheid waar deze ontwikkelingen wel en niet mogen plaatsvinden en hoe inpassing, compensatie en verevening plaats moeten vinden.

De gebiedsvisie geeft aan dat binnen de zoekzones landschappelijke versterking alleen gebouwd mag worden binnen de daarvoor aangewezen buurtschappen, waaronder het buurtschap De Valk.

In het gebiedsplan worden de kwaliteiten per buurtschap omschreven. Ook wordt aangegeven waar kwaliteitswinst is te behalen. Voor het buurtschap De Valk is de volgende tekst in het gebiedsplan opgenomen:

Kwaliteitswinst is te halen door:

Het benutten en versterken van de karakteristieken van het buurtschap. Karakteristieke elementen in De Valk zijn: de laanbeplanting langs de Hoge Valkseweg, een kleinere korrel van de verkaveling naarmate men dichter naar het centrale deel (focuspunt) komt, woningen die naar het focuspunt toe dichter op de weg staan, de afwijkende verkaveling van het buurtschap ten opzichte van de verkaveling van het omliggende landschap, de duidelijke entrees tot het buurtschap en de afwijkende bebouwing (twee-onder-een-kappers) ten opzichte van het buitengebied.

Het versterken van de bestaande landschappelijke lijnen, zoals de beplanting langs de Hoge Valkseweg.

Het aanbrengen van een toegevoegde (belevings-, gebruiks- en toekomst) waarde bijvoorbeeld door het aanleggen van een openbare ruimte, trapveld of robuust landschapselement.

Verder geldt bij het bouwen in buurtschappen een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat elk van deze buurtschappen niet meer dan circa 25% mag groeien. Per buurtschap wordt uitgegaan van maximaal circa vijf tot acht woningen in de komende tien jaar. Bij vijf woningen gaat het om vijf grote woningen: maximaal 660 kubieke meter per woning. Bij acht woningen gaat het om een menging van grotere woningen en kleinere woningen. Deze keuze komt ongeveer overeen met maximaal 25% uitbreiding van de bebouwing per buurtschap.

Daarnaast gelden er nog een aantal voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen, zoals gebruikelijk bij functieverandering naar wonen. Het is niet wenselijk of mogelijk dat het door de sloop van agrarische bebouwing ontstane bouwrecht ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gebouwd.
- Er dient sprake te zijn van een goede inpassing van de nieuwe bebouwing, zodat deze aansluit bij de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van het buurtschap, is vereist. Ontwerp en materiaal van de woning moet passen in het landschap en de aankleding van het erf sluit aan op het landschap.
- Naast de gebruikelijke inpassing wordt tevens extra compensatie gevraagd. Dit betekent het aanleggen van een extra stuk natuur en landschap aansluitend aan het erf of elders in de zoekzones landschappelijke versterking. De compensatie is voldoende als voldaan wordt aan de 10-punten eis. Dit betekent bijvoorbeeld het plaatsen van 20 knotbomen of 500 m² houtsingel, afhankelijk van het landschapstype en de omgeving. Compensatie is in eerste instantie gewenst in of nabij het buurtschap

Het plan voldoet aan alle algemene en specifieke voorwaarden die in het Gebiedsplan zijn opgenomen. Enige toelichting hierbij:

Het voorliggende plan maakt de bouw één woongebouw met daarin twee wooneenheden mogelijk. Tezamen met de eerdere plannen die inmiddels voor dit buurtschap zijn vastgesteld valt dit ruim binnen de maximale 25% uitbreiding van het buurtschap. Er is gekozen om op deze locatie twee kleinere woningen (in één woongebouw) toe te voegen. Dit past binnen de gedachte om binnen het verschillende typen woningen toe te staan.

In het voorliggende plan is sprake van een functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij op de slooplocatie meer dan 1.000 m² wordt gesloopt. Op deze plek is het niet mogelijk een woning toe te voegen. Daarmee voldoet voorliggend plan aan de sloopcompensatie-eis elders.

Het plan is zorgvuldig landschappelijk ingepast. Ook voldoet het plan aan de voorwaarde dat er extra (landschappelijke) compensatie benodigd is. Deze wordt gevonden in het terrein langs de Hoge Valkseweg wat als (groen) openbaar gebied ingericht zal worden door het realiseren van een 'brink' met een ruigtevegetatie van ca 1.800 m². Op de 'brink' komen 5 lindes. Deze compensatie staat gelijk aan de inhoud van het tien punten - systeem.

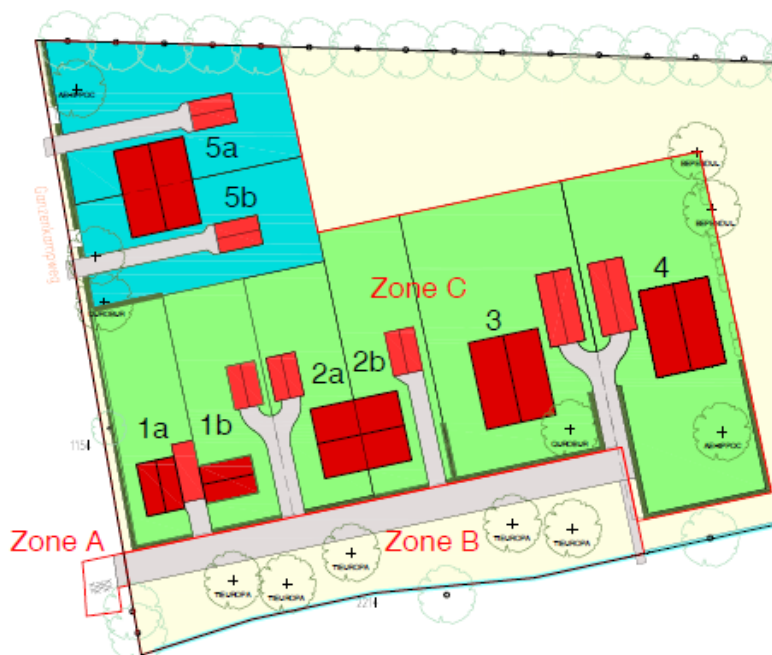
Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het beleidsstuk "Zoekzone landschappelijke versterking, fase 1 Buurtschappen". Hierin zijn randvoorwaarden opgesteld voor het bouwen bij een buurtschap.

Het realiseren van bebouwing op deze plek langs de Ganzenkampweg past in het totaalplan voor het buurtschap De Valk en sluit aan bij de randvoorwaarden.

- Aan de locatiekeuze voor het gehele plan is een zorgvuldige analyse van het buurtschap en het omliggende landschap voorafgegaan;
- Er is sprake van een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde door de realisatie van een weide met bomen langs de Hoge Valkseweg, die als openbare gemeenschappelijke groene ruimte gebruikt kan worden door het buurtschap;
- De soort bebouwing (kleine tweekapper) voldoet aan de woonbehoefte van de bewoners van De Valk;
- De bebouwing Ganzenkampweg 5a en 5b ligt dicht bij het focuspunt van het buurtschap (de school / kruising met Ganzenkampweg);
- De woningen Ganzenkampweg 5a en 5b liggen niet in het uitzicht van bestaande woningen in het buurtschap;

- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing van deze woningen door de hagen langs de Ganzenkampweg en de eiken kastanje in de voortuin. De inpassing sluit aan bij de inrichting van het totaalplan.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Milieuozonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan daarnaast een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische) bedrijven.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de handreiking “Bedrijven en milieuozonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze publicatie is een lijst opgenomen van een breed scala aan milieubelastende activiteiten waarvoor gewenste richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, zijn benoemd ten opzichte van een rustige woonwijk.

Voor agrarische bedrijven wordt voor deze beoordeling het volgende aangegeven:

- Voor agrarische bedrijven bestaan aparte toetsingskaders die voor milieuozonering van belang kunnen zijn. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving daarvan is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde.
- In dit geval wordt daarbij onder andere de systematiek van de Wet geurhinder en veehouderij gebruikt. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).
- Voor bepaalde diercategorieën dient de afstand tot de buitenzijde van een geurgevoelig object (buiten de bebouwde kom) tot de grens van het bouwblok van een veehouderij ten minste 25 meter te bedragen. Daarnaast mag de geurbelasting vanuit veehouderijen in de omgeving maximaal 14 OU/m³ bedragen. Dit geldt voor

dierencategorieën waarvoor de omrekeningsfactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.

- Voor diencategorieën waarvoor in de ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) geldt alleen een afstand van tenminste 50 meter (buiten de bebouwde kom).

Voor de beoordeling van het leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt gerekend met het 'model V-stacks gebied'. De uitkomst wordt uitgedrukt in het percentage gehinderden en daar wordt vervolgens aan gekoppeld of het leefklimaat bijvoorbeeld 'matig' of 'goed' is.

Situatie plangebied Ganzenkampweg 5a en 5b

De nieuw toe te voegen woningen zijn landelijke, in het buurtschap De Valk gelegen woningen die worden aangemerkt als 'geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom'.

Omliggende niet-agrarische functies

Op 130 meter afstand ligt aan de Hoge Valkseweg 43 een metaalconstructiebedrijf, waar niet 'gestraald' mag worden. De VNG-brochure adviseert hiervoor een afstand van 100 meter. Aan die afstand wordt voldaan.

Omliggende agrarische functies

Hoge Valkseweg 22

Dit perceel 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 valt dit onder de categorie 'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)'. De bijbehorende richtafstanden zijn 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en geluid. In deze situatie is de grootste richtafstand 100 meter voor geur. Wanneer sprake zou zijn van een intensieve veetack (hetgeen volgens het bestemmingsplan niet is uitgesloten), is er sprake van een richtafstand van 200 m voor wat betreft het aspect geur.

Voor het aspect geur is echter voor veehouderijen de Wet geurhinder en veehouderijen van toepassing. Gelet op de omvang van de gebouwen en de vergunde veestapel, kan worden gewerkt met een vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt in dit geval voldaan.

Overigens kunnen binnen deze bestemming ook varkens en kippen worden gehouden. Dat betekent, dat niet kan worden gewerkt met een vaste afstand, maar dat een berekening dient te worden uitgevoerd. De bestaande stal op het perceel heeft een oppervlakte van ca 325 m².

Op deze oppervlakte zouden ongeveer 325 vleesvarkens kunnen worden gehouden, uitgaande van bruto 1 m² per dier (waarbij rekening wordt gehouden met gangpaden, hok- en afdelingsafscheidingsen, voerhokken etc.). Bij een verregaande transformatie van het bedrijf waarbij alle huidige bebouwing wordt gesloopt en een compleet nieuwe stal of stallen worden gebouwd, zou het emissiepunt in het slechtste geval in een gevel op 3 meter van de perceelgrens kunnen komen te liggen (dichter op een perceelsgrens mag volgens het vigerende bestemmingsplan niet worden gebouwd). In die theoretisch situatie zou de belasting op de het nieuwe woongebouw ongeveer 1,5 Ou/m³ zijn. Dit is lager dan de wettelijke grenswaarde van 14 Ou/m³. Het bedrijf aan de Hoge Valkseweg 22 ondervindt dus geen significante belemmeringen door de realisatie van de woningen.

Ganzenkampweg 5

Aan de Ganzenkampweg 5 ligt een voormalige veehouderij. Dit perceel is bestemd als 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. De vergunning is in 2002

volledig ingetrokken. Er wordt op het perceel geen vee meer gehouden. Wel is op 23 januari 2014 een melding Activiteitenbesluit ingekomen voor het telen van gewassen in de open lucht, het opslaan van mest en voor het houden van 6 paarden, 30 kippen en 15 schapen. Feitelijk worden er op het perceel geen dieren bedrijfsmatig gehouden. In het huidige plan wordt de bestemming van Ganzenkampweg 5 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie op het perceel, namelijk een kwekerij.

Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" moet er, vanwege het aspect 'gevaar', een afstand van 10 meter worden aangehouden tussen een akkerbouw- en fruitteeltbedrijf en een rustige woonwijk. Voor wat betreft het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen is dit vergelijkbaar met de bedrijfsactiviteiten die voorkomen bij een kwekerij zoals op het perceel Ganzenkampweg 5. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het volgende wordt hierbij overwogen. De afstand tussen het bouwperceel Ganzenkampweg 5a/5b en de grens van het perceel waarop de heesters worden gekweekt is circa 40 meter.

In de jurisprudentie is vaak sprake van een zogenaamde spuitzone van 50 meter, waarbij wordt aangenomen dat deze afstand in elk geval voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te garanderen in verband met het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. In gevallen waarin een spuitzone van 50 meter werd gehanteerd is vaak sprake van fruitteelt, waarbij de bomen onder hoge druk van onderen worden bespoten. Daarvan is in dit geval geen sprake, er is op het perceel een kleinschalige heesterkwekerij gevestigd.

Verder overwegen wij dat er sprake is van een bedrijfsgebouw en forse houtwal tussen de percelen, welke een afschermende werking hebben. Wij achten om die reden een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen voldoende gegarandeerd.

Ganzenkampweg 3

Aan de Ganzenkampweg 3 is een kalvermesterij / veehouderij gevestigd. De kortste afstand vanaf het agrarisch bouwperceel van dit bedrijf tot het bouwperceel van de geplande locatie voor de realisatie van de woningen bedraagt 139 meter. Het bedrijf ligt ten noorden van de geplande woningen, dus buiten de overwegende heersende windrichting. Ten opzichte van dit bedrijf is vooral het geuraspect van belang. Dit komt in het onderstaande verder aan de orde.

Er is een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning met de situatie volgens de huidige vergunning.

Uit de berekening blijkt dat in de situatie volgens de huidige vergunning de waarde van de geurbelasting op het meest belaste punt van het bouwvlak van de nieuwe woningen 11,3 Ou/m³ bedraagt. De wettelijk maximaal toegestane belasting is 14. Dit betekent dat er in huidige situatie geen overbelasting ontstaat bij de nieuw te realiseren woningen.

Daarna is een worst-case situatie doorgerekend om na te gaan of de veehouderij in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Voor de ligging van de emissiepunten is het dichtstbij gelegen punt op de rand van het bouwblok van Ganzenkampweg 3/3a genomen. De totale vergunde geuremissie van de veehouderij is geprojecteerd op dit punt. Voor de andere brongegevens, zoals de hoogte en diameter van de emissiepunten, de uitreesnelheid en de gebouwhoogte, is gekozen voor gemiddelde waarden van de 3 bronnen (lees stallen) zoals die volgens de vigerende vergunning aanwezig mogen zijn op het perceel Ganzenkampweg 3/3a.

Dit geeft als resultaat dat ook in de worst-case geen overbelasting ontstaat op de nieuw te realiseren woningen. De geurbelasting op de nieuwe woningen is wel wat hoger dan op de bestaande, maar de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Ganzenkampweg 3/3a is gegarandeerd en zelfs in de worst-case is uitbreiding nog mogelijk na het positief bestemmen van de nieuwe woningen.

Geurhinder en leefbaarheid

Voor het bepalen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat vanwege geur is vooral de achtergrondbelasting van belang. Deze wordt bepaald door de cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen in een gebied en wordt berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied.

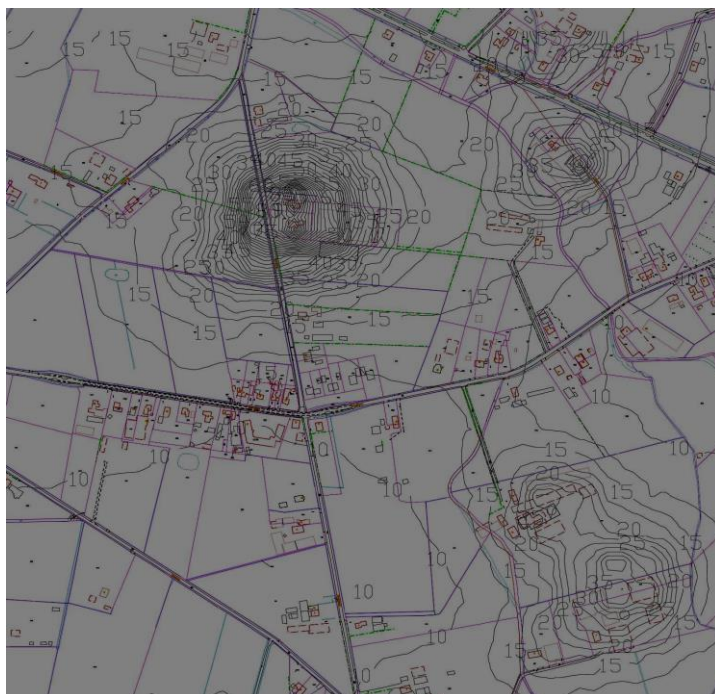
Geurnormen zijn bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. De omgekeerde werking betekent dat nieuw te plannen en projecten voor bijvoorbeeld (woningen) worden beoordeeld aan de hand van de Wgv op hun aanvaardbaarheid met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening. De vraag die beantwoord moet worden: Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat te garanderen?

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt de uitkomst van de berekening op basis van de onderstaande tabel uit handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij geïnterpreteerd.

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
OUE/m^3	%	
1 - 3	< 5	Zeer goed
4 - 8	5 - 10	Goed
9 - 13	10 - 15	Redelijk goed
14 - 20	15 - 20	Matig
21 - 28	20 - 25	Tamelijk slecht
29 - 38	25 - 30	Slecht
39 - 50	30 - 35	Zeer slecht
51 - 65	35 - 40	Extreem slecht

Figuur 5: Referentiewaarden

Figuur 6 is een grafische weergave van de uitkomsten van de berekening achtergrondbelasting geur.



Figuur 6: Grafische weergave geurberekening

Te zien is een flinke piek in geur rond het bedrijf aan de Ganzenkampweg 3/3a. Ter plaatse van het plangebied is de achtergrondbelasting ongeveer $12 \text{ Ou}/\text{m}^3$. Dit

betekent dat het woon- en leefklimaat is te kwalificeren als 'redelijk goed'. In het onderhavige gebied (landelijk gelegen woningen in het agrarisch buitengebied) vinden wij dat zonder meer aanvaardbaar.

Conclusie

Het plan is vanuit milieutechnisch oogpunt bezien uitvoerbaar.

Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 2 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de omgeving van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder (verkeerslawaaï)

De nieuwe woningen liggen in de geluidszone van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg. Daarom dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied De Valk, hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg' met kenmerk L12.017 van 30 augustus 2012. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Daarmee vormt het aspect verkeerslawaaï geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen alleen zal men rekening moeten houden met het gegeven dat de Ganzekampweg een zandweg is en dat ook zal blijven. Stofoverlast is geen argument om de weg te verharderen.

Archeologie

Situatie plangebied

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

Het plangebied is gelegen op de grens van een middelhoge (geel) en lage (groen) verwachting, op de uiterste noordelijke flank van een dekzandrug.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Aan de overzijde van de Ganzekampweg is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het onderzochte perceel een verstoorde bodem had als gevolg van ontginningen en akkerbouw.



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot reparatie van een oud plan. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans deels middelhoog, deels 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.

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).

Ecologie

Er is een quickscan ecologie uitgevoerd voor de ruimtelijke ontwikkeling van het oude plan (Nieuwland 2011). Inmiddels is het gebouw reeds gerealiseerd, er wordt niet in nieuwe bebouwing of sloop voorzien.

Gebiedenbescherming

Het voorgenomen plan zal geen invloed hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Het voorgenomen plan zal geen invloed hebben op beschermde plant- en diersoorten. Mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen (½ maart t/m ½ augustus) worden uitgevoerd.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.14. Lunteren, Hoge Valksedijk 36

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Hoge Valksedijk 36 te Lunteren. Het perceel ligt op circa 3 kilometer ten westen van Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2281.



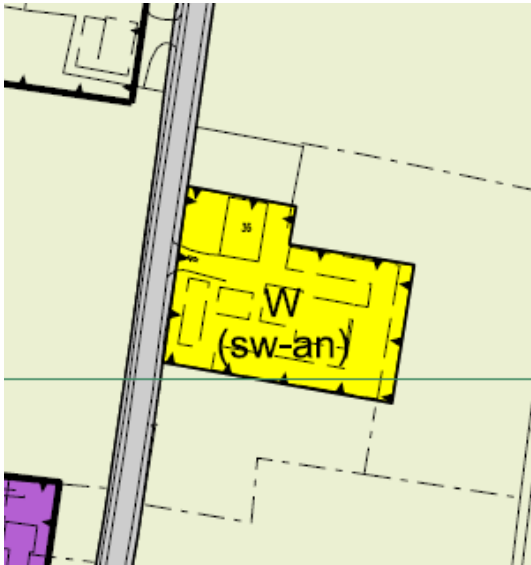
Figuur 19: Ligging perceel Hoge Valksedijk 36 te Lunteren

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hoge Valksedijk 36 de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen.

De locatie betreft een slooplocatie in het kader van het beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. Dat betekent dat de te slopen bebouwing kan worden ingezet als compensatie voor een plan elders. Alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dus gesloopt.

De locatie Hoge Valksedijk 36 krijgt een reguliere woonbestemming waarop de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De grootte van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar 1.500 m².

Op het terrein is 1.233 m² agrarisch bedrijfsbebouwing aanwezig. 1.000 m² wordt ingezet bij het plan Ganzenkampweg 5a en 5b te Lunteren. De overige 150 m² wordt ingezet om de bijgebouwen op het perceel Hoge Valksedijk 36 zelf te vergroten. De bijgebouwen worden vergroot van de reguliere maat van 75 m² naar maximaal 150 m². De overige 83 m² worden elders ingezet (conform regiobeleid).



Figuur 20: Verbeelding huidige bestemmingsplan



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De bestemming 'wonen - agrarische nevenactiviteit' wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming, waarbij 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

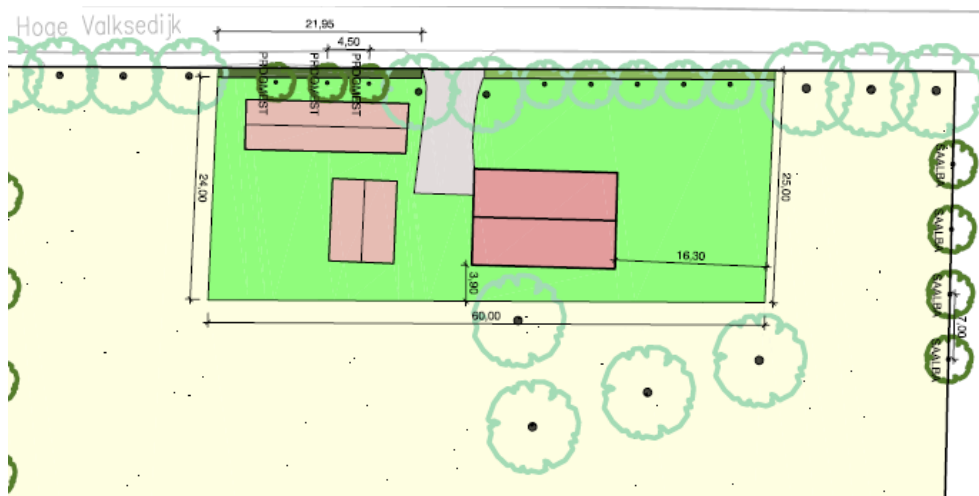
Onderbouwing

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in heide- en broekontginningslandschap. Het plan voorziet in het omvormen van een bedrijfskavel naar erf van een woning. Door aanplant op de kavelgrenzen past het erf mooi in het heide- en broekontginningslandschap. Langs de Hoge Valksedijk komen ter hoogte van het bijgebouw nog een haag en fruitbomen. Bestaande bomen langs de weg en in de

weide achter de woning blijven behouden. Het toevoegen van bovengenoemde elementen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Milieu

Voor het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bedrijf aan de Hoge Valksedijk 36 in Lunteren in de bestemming 'wonen' wordt de veehouderij beëindigd en de meeste opstallen gesloopt.

De toets voor ruimtelijke plannen bij of in de omgeving veehouderijen draait om de volgende vragen:

1. Is er ter plaatse van een te bestemmen hindergevoelige functie een goed woon- en verblijfsklimaat te garanderen?
2. Worden door de introductie van een hindergevoelige functie de omliggende bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden?

Ad 1. Woon- en verblijfsklimaat

Voor de beantwoording van deze vraag is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) speelt een rol.

Vanwege ligging buiten de bebouwde kom is de wettelijke norm voor de voorgrondbelasting 14 Ou/m^3 . De voorgrondbelasting van het (kleinschalige) rundveebedrijf geeft geen aanleiding te veronderstellen dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De achtergrondbelasting kan worden berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied. In dit geval is dit niet gedaan omdat op basis van ervaring in soortgelijke gevallen op voorhand aannemelijk is dat sprake is van een verwaarloosbare achtergrondbelasting. Een goed woon- en leefklimaat kan daarom worden gegarandeerd.

Ad2. Bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden

In de directe omgeving zijn 2 bedrijven aanwezig, een dierenpension aan de Hoge Valksedijk 35 en een rundveehouderij aan de Hoge Valksedijk 37 in Lunteren. Voor deze bedrijven wordt gezien of de gevraagde bestemmingswijziging voor die bedrijven een mogelijke beperking kan inhouden.

Op het adres Hoge Valksedijk 35 in Lunteren is een dierenpension gevestigd. De afstanden tussen het dierenpension en de (voormalige bedrijfs)woning Hoge Valksedijk 36 in Lunteren wijzigen zich niet. De bestemming dierenpension op het adres Hoge Valksedijk 35 wordt derhalve niet meer beperkt door de bestemmingswijziging van het

perceel Hoge Valksedijk 36 in Lunteren in 'wonen'. Het geluid van de dieren in het pension is het meest milieurelevant en daarin wijzigt zich niets qua afstand of bescherming door de gevraagde bestemmingswijziging.

Op het adres Hoge Valksedijk 37 in Lunteren is een rundveehouderij gevestigd. Bij een niet intensieve veehouderij bestemming zoals de onderhavige rundveehouderij is een richtafstand van 50 meter tot een gevoelig object voldoende. In de bestaande situatie wordt daar niet aan voldaan.

De bestaande agrarische bedrijfswoning Hoge Valksedijk 36 staat op circa 40 meter afstand van het agrarisch bedrijf Hoge Valksedijk 37 in Lunteren. Omdat het de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft, wordt de rundveehouderij niet neer beperkt. De bescherming van de woning blijft namelijk het zelfde als de bescherming van de agrarische bedrijfswoning.

Archeologie

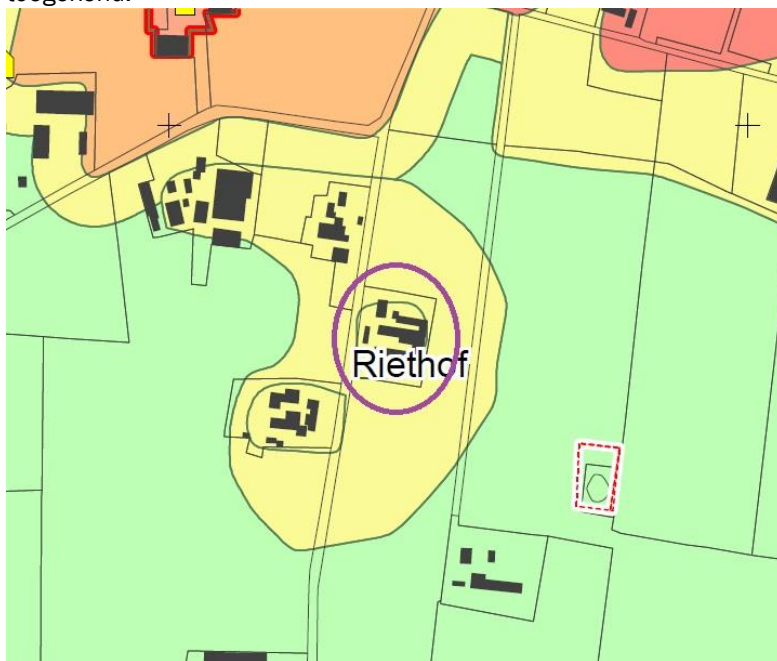
Situatie plangebied

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.

Ten zuidoosten van het huidige plangebied is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De bodem ter plaatse bleek een bekeergrond te zijn, waaraan wegens de natte omstandigheden een lage verwachting kan worden toegekend.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functieverandering naar 'wonen'. Het perceel dient als een slooplocatie in het kader van het beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. Alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dus gesloopt.

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 bodemverstoring zal minder zijn dan de in het beleid opgenomen ondergrens (5000 m²) Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling 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).

Ecologie

Er is een quickscan ecologie uitgevoerd door Nieuwland Advies (december 2010) en een potentie onderzoek naar vleermuizen door Regelink Ecologie & Landschap (14 december 2011).

Gebiedenbescherming

Het voorgenomen plan zal geen invloed hebben op het Natura 2000-gebied De Veluwe en de EHS.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft een zeer beperkte waarde voor planten en dieren; voor zoogdieren en vogels is het plangebied van lokale betekenis.

Het voorgenomen plan zal geen negatieve invloed hebben op beschermde natuurwaarden.

Er is vooralsnog geen ontheffing nodig voor de Flora- en faunawet.

Door de voorgenomen inrichting zullen de (beschermde) natuurwaarden toenemen.

Bij de realisatie moet rekening worden gehouden met leefritmes van (beschermde) diergroepen; zo dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart-juli) plaats te vinden. Zie verder de Natuurkalender.

Omdat alleen de schuren worden gesloopt en de woning behouden blijft is de kans dat er rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan redelijkerwijs uitgesloten.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.15. Lunteren, Hoge Valkseweg 46

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Hoge Valkseweg 46 te Lunteren. Het perceel ligt op circa 3 kilometer ten westen van de kern Wekerom. Het perceel is gelegen in het verwevingsgebied van het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 1478.



Figuur 21: Ligging perceel Hoge Valkseweg 46 te Lunteren

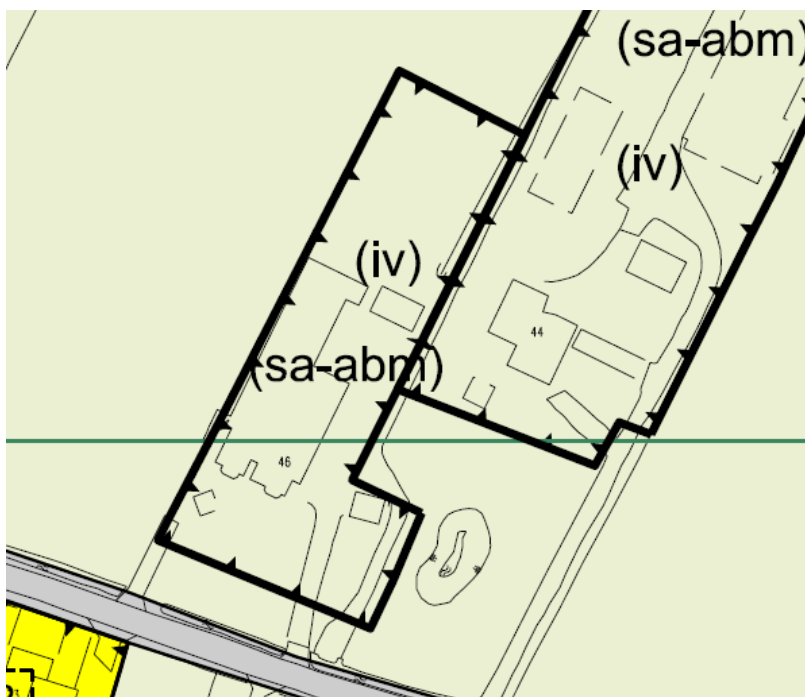
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Hoge Valkseweg 46 de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middel groot'. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. Op het terrein is, naast de bedrijfswoning, circa 726 m² agrarisch bedrijfsbebouwing aanwezig. Verder bestaat de woning uit twee delen met een totale inhoud van 810 m³, deze situatie is conform de vergunde situatie.

De locatie betreft een slooplocatie in het kader van het beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. Dat betekent dat de te slopen bebouwing kan worden ingezet als compensatie voor een plan elders. Alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dus gesloopt.

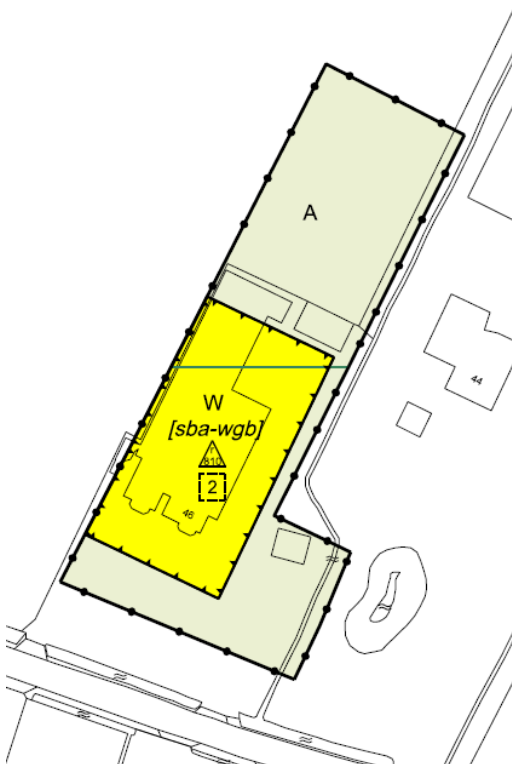
De locatie Hoge Valkseweg 46 krijgt een reguliere woonbestemming waarop de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De grootte van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar 1.500 m².

Conclusie

De bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming waarbij het bestaande woongebouw (met 2 wooneenheden) als zodanig wordt bestemd.



Figuur 22: Verbeelding huidige bestemmingsplan Hoge Valkseweg 46 te Lunteren



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen valt de te handhaven bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Deze afstand is beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Er worden door met functiewisseling geen extra woningen of andere gevoelige objecten toegevoegd. Er zullen dus voor de omliggende bedrijven ook geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Hoge Valkseweg 46 in Lunteren is het mogelijk een de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Archeologie

Situatie plangebied

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De rode kleur geeft aan dat het een archeologische en bouwhistorische kansrijke locatie betreft, met name voor de periode Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd. Het betreft de historische erflocatie 'De Kwint'.

Voor de overige perioden geldt een middelhoge archeologische verwachting (gele kleur)

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de sloopmeters elders worden ingezet. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans voor de meeste perioden middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Gezien het feit het hier uitsluitend om sloop gaat en geen nieuwe bebouwing wordt mogelijk gemaakt, zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling 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).

Ecologie

Blom Ecologie heeft dd. 27 oktober 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: BE/2016/333/r).

Gebiedenbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Van externe werking is geen sprake.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). De vegetatie en bebouwing is mogelijk geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de planlocatie als foerageergebied. De overige erfinrichting wordt mogelijk gebruikt door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren.

Voorwaarden:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Ten aanzien van vleermuizen dienen de werkzaamheden uitsluiten tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

Aanbevelingen:

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.16. Lunteren, Schansweg 8

Inleiding

Het plan heeft betrekking op het perceel Schansweg 8 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen op circa 3 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nr. 1293.



Figuur 1: Ligging perceel Schansweg 8 te Lunteren

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Schansweg 8 de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het perceel is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het gaat hierbij om een aannemersbedrijf. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. Dit gebeurt door middel van het regionale beleid rond functieverandering.

Er is, naast de bedrijfswoning, 1.109 m² bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Daarnaast is er een woning met inpandig bijgebouw met een omvang van circa 35 m² op het perceel aanwezig. Het inpandige bijgebouw is omgerekend circa 100 m³. De rest van de woning heeft een inhoud van 728 m³. Dit is groter dan de in het huidige bestemmingsplan toegestane omvang van 660 m³. Het valt niet meer aan te tonen wanneer deze vergroting heeft plaatsgevonden, maar vast staat dat dit al geruime tijd het geval is.

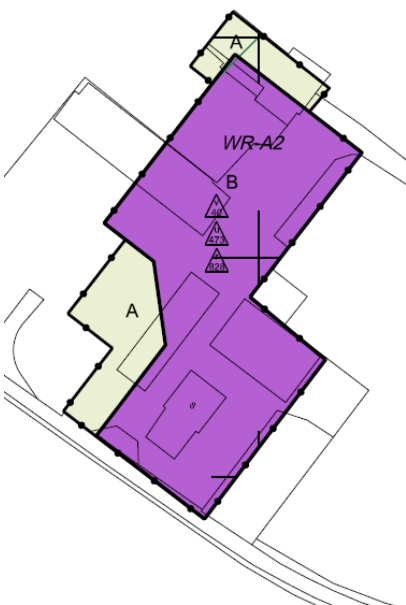
Het plan betreft een functieverandering van een agrarische naar een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming conform het regionale beleid aangaande functieverandering. Een gedeelte van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt ingezet als compensatie voor het toevoegen van de niet-agrarische bedrijfsfunctie en een gedeelte voor het (planologisch) vergroten van de woning:

- In de toekomstige situatie wordt er op het perceel 473 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Hiervoor is conform het beleid ook 473 m² agrarische bedrijfsbebouwing nodig.

- Voor het vergroten van de woning van 660 m³ naar 728 m³ wordt de overige 136 m² bedrijfsbebouwing als compensatie gezien. De woning met inpandige berging vormen één geheel. Om die reden worden de inpandige kuubs opgeteld bij de te bestemmen omvang. In totaal wordt er dus een woning van 828 m² toegestaan. Het maximum aan vrijstaande/aangebouwde privébijgebouwen wordt gemaximeerd tot 40 m².



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' wordt gewijzigd in de bestemming 'bedrijf' waarbij 473 m² bedrijfsbebouwing wordt toegestaan.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en

cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

De sloopberekening is als volgt;

Op het perceel was 1.109 m² (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 473 m².

Voor een gewenste oppervlakte onder de 500 m² is de sloopcompensatie 1 op 1. Om te groeien naar 473 m² is er dus ook 473 m² sloopcompensatie nodig. De sloopcompensatie kan daarmee geheel van het eigen perceel worden gehaald.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Het toevoegen van een rij eiken, knotbomen, een boomgaard en een haag aan de voorzijde zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: verbeelding landschappelijke inpassing

Milieu

Bestemd wordt een aannemersbedrijf met een bebouwd oppervlak van maximaal 500 m². Dit valt volgens de Standaardbedrijfsindeling 2003 (SBI-2003) onder code 45-3. De milieucategorie is 2 en de aan te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is 30 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie ook onderstaande afbeelding met 30

meter-contour vanaf de noodwoning Schansweg 10a).



Figuur 5: Richtafstanden rondom woning

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt, namelijk een werkplaats en kantoor bij het bedrijf. In de werkplaats/ het kantoor kan gedurende werkdagen worden verbleven, waardoor een met wonen te vergelijken verblijfsfunctie ontstaat.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling van agrarisch naar wonen valt het te introduceren geurgevoelige object onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van het te introduceren geurgevoelig object. Deze afstand is beschikbaar ook in het minst gunstige geval als het emissiepunt zou komen te liggen op de rand van het agrarisch bouwperceel van Schansweg 10 (zie ook de 50 meter contour op de afbeelding).

De situatie is in dit opzicht daarmee acceptabel.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren bestemming en de omliggende agrarische bedrijven is voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering te garanderen. Het dichtstbij ligt het melkgeitenbedrijf aan de Schansweg 10 op een afstand van

ongeveer 90 meter uit de rand van het bouwvlak, terwijl 50 meter voldoende is in dit geval.

Conclusie

Aan de Schansweg 8 is het mogelijk een bestemming een aannemersbedrijf met een bebouwd oppervlak van 500 m² te introduceren.

Bodem

Op basis van de resultaten van het door PJ Milieu BV uitgevoerde verkennend asbestonderzoek op de locatie Schansweg 8 te Lunteren (kenmerk 1618701J, d.d. 24 mei 2016) wordt geconcludeerd dat ter plaatse van asbestinspectiegat 3 een verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig is. De verontreiniging is van zeer geringe omvang (circa 2 m²/0,4 m³) en alleen in de toplaag (bovenste 10 á 15 cm) aangetroffen. Het betreft hoogstwaarschijnlijk stormschade waarbij een asbesthoudende plaat ter plaatse in/op de bodem terecht is gekomen. Het uitvoeren van nader asbestonderzoek wordt niet zinvol en/of noodzakelijk geacht.

In overleg met de heer J. Rosenkamp van Omgevingsdienst De Vallei is besloten om de verontreiniging met asbest in de bodem ter plaatse van asbestinspectiegat 3 met de (asbest)sloop van de betreffende schuur mee te nemen. Dit omdat het een om een minimale hoeveelheid gaat en alle veiligheidsmaatregelen aanwezig zullen zijn. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat tijdens de asbestinventarisatie voor de sloop van de schuren de asbesthoudende stukjes materiaal op het maaiveld ter plaats van asbestinspectiegat 3 worden meegenomen in de inventarisatie. Anders kan de bodemverontreiniging niet verwijderd worden tijdens de sloop.

Archeologie

Situatie plangebied

De archeologische waardenkaart geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een 'bedrijf' met de nodige bedrijfsbebouwing. Het concrete plan houdt in het behoud van een bestaande bedrijfshal en de bouw van een nieuwe bedrijfsgebouw met een omvang van 250 m². Dit is kleiner dan de in de beleidsnota vastgestelde ondergrens van 250 m² en daarmee zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Theoretisch wordt het bestaande gebouw gesloopt en elders binnen het bouwvlak opgebouwd. Om die reden is een dubbelbestemmings archeologie opgenomen. Dit om te borgen dat er bij grotere bouwplannen op deze locatie archeologisch onderzoek kan worden geëist.

Ecologie

Blom Ecologie heeft dd. 4 maart 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: BE/2016/086/r).

Gebiedenbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000---gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden, sloop van drie schuren buiten het broedseizoen, is van externe werking op beschermde gebieden geen sprake.

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft echter aannemelijk geen essentiële

betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. Gedurende de sloop en ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. Op het gehele perceel kunnen algemene vogels broeden.

De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.

Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

Voorwaarden:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

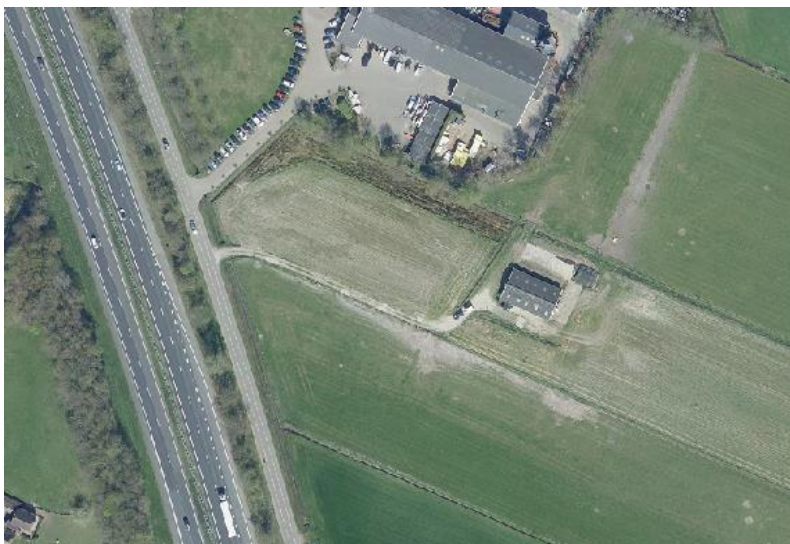
De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april - oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.17. Lunteren, Scharrenburgersteeg ong. (nabij 10)

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Scharrenburgersteeg nabij 10 te Lunteren, en ligt circa 1 kilometer ten noordwesten van de kern Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1632.



Figuur 1: Perceel Scharrenburgersteeg nabij 10 te Lunteren

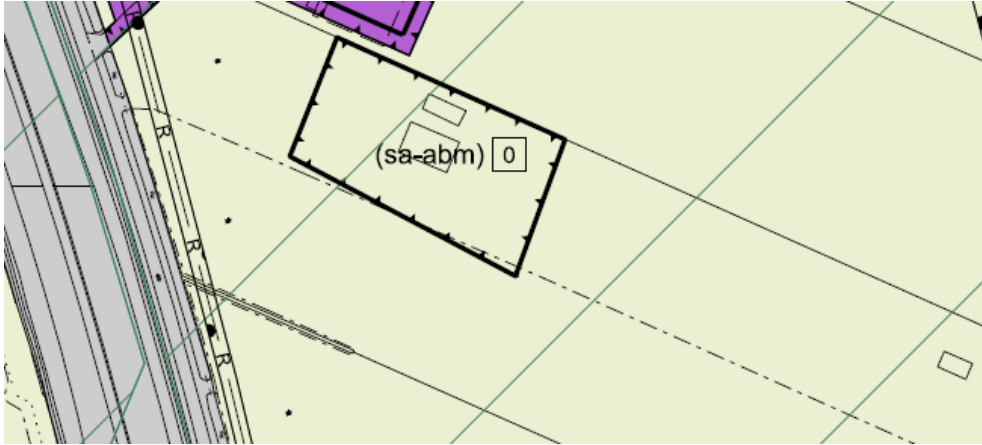
Het perceel Scharrenburgersteeg (naast 10) heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Via een projectafwijkingbesluit is de vorm van het bouwvlak inmiddels gewijzigd, er dus bebouwing buiten het bouwvlak vergund.

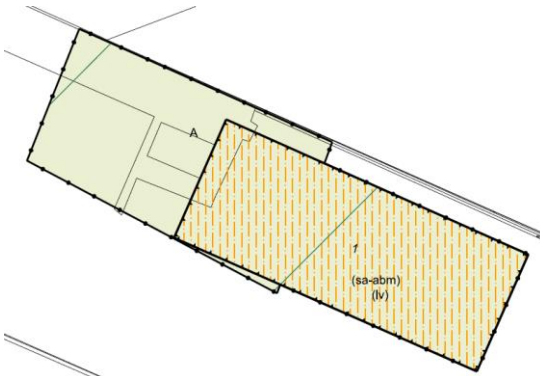
Het beleid van de gemeente Ede is erop gericht om bij elk volwaardig agrarisch bedrijf een bedrijfswoning toe te staan. Een volwaardig agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd.

De hoeveelheid vee (conform verleende vergunning meer dan 800 vleeskalveren) op het perceel is dusdanig dat er sprake is van een volwaardig bedrijf. Om die reden kan een bedrijfswoning worden toegestaan.

Ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan wordt gestart met de bouw van de bedrijfsbebouwing. Op het moment van ter visie legging is er dus nog geen sprake van een in werking zijnde volwaardig agrarisch bedrijf. Om die reden is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke aangeeft dat een vergunning voor de bouw van de bedrijfswoning pas kan worden verleend op het moment dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dat in werking is.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012, het bestemmingsvlak is later gewijzigd door middel van een projectafwijkingbesluit



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

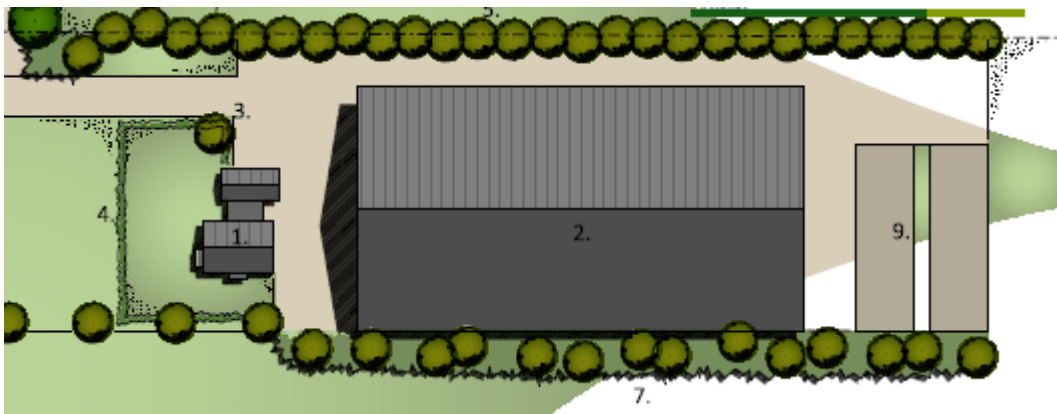
De aanduiding '0 bedrijfswoningen toegestaan' wordt van de verbeelding verwijderd. Tevens wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' op het perceel toegevoegd en de vorm/locatie van het bouwvlak gewijzigd. Deze laatste wijzigingen waren al vergund (projectafwijkingbesluit welke tevens in dit bestemmingsplan wordt verwerkt).

Onderbouwing

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

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van diverse houtsingel en nieuwe bomen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Water

Niet verontreinigd hemelwater wordt geloosd op een nabij gelegen sloot. Indien de toename in verharding meer dan 0,4 ha bedraagt dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op een pompunit van het gemeentelijk drukriool. De kosten die hier aan verbonden zijn, zijn voor rekening van de aanvrager.

Dit aspect vormt met genoemde maatregelen geen belemmering voor het plan.

Milieu

Met het plan wordt het mogelijk om een dienstwoning te realiseren op een perceel met bestemming Agrarisch bedrijf middelgroot.

Getoetst is of ter plaatse van deze woning een goed woon- en leefklimaat te garanderen is gelet op de omliggende bedrijvigheid. Anderzijds mogen bedrijven in de omgeving niet door het vestigen van de woning niet belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Toetsing woon- en leefklimaat

Op korte afstand van het perceel ligt aan de Scharrenburgersteeg 10 een houtbewerkings- en kelderbouwbedrijf. Dit bedrijf wordt ingedeeld in milieucategorie 3.2. Aan te houden afstand volgens Bedrijven en milieuzonering is 100 meter. De te realiseren dienstwoning ligt binnen deze contour (zie afbeelding met de 100-metercontour rond het bedrijf). Geluid is de dominante factor, maar ook speelt stofhinder en het gevaarsaspect.

Er wordt dus niet aan de richtafstand volgens Bedrijven en milieuzonering voldaan. Van de richtafstanden kan op basis van een goede motivering wel worden afgeweken.



Figuur 5: 100 Meter milieucontour

Bij de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan zit een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Het Milieuburo, gedateerd 19 januari 2016 (kenmerk 6741 LT - xx W0001 19.01.2016 V1.0).

Onderzocht is wat de werkelijke geluidsuitstraling van de activiteiten op het perceel Scharenburgersteeg 10 is op de te realiseren dienstwoning. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst te verwachten geluidsbelasting op deze woning 45 dB(A) als etmaalswaarde bedraagt. De nachtperiode is hierbij bepalend voor het etmaal. De streefwaarde voor stil landelijk gebied is een etmaalwaarde van 40 dB(A). Gelet op de ligging nabij de A30 is in dit geval geen sprake van stil landelijk gebied en hoeft derhalve niet te worden vastgehouden aan de streefwaarde. Een etmaalwaarde van 45 dB(A) wordt voor deze omgeving aanvaardbaar geacht.

Voor stofhinder en gevaar wordt aan de richtafstand van respectievelijk 30 en 10 meter voldaan.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren dienstwoning en de omliggende bedrijven is –ook gelet op de uitkomst van het geluidsonderzoek- voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering te garanderen.

Conclusie

Op het aangegeven perceel aan de Scharrenburgersteeg is het mogelijk een dienstwoning te introduceren.

Bodem

De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie et cetera voor rekening van de aanvrager.

Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt 1 woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots

binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Het plan voorziet in het toevoegen van een woning binnen het invloedsgebied van de A30, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd te worden. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport P2015.463.01-1 van 15 februari 2016, opgesteld door adviesbureau Windmill. Uit het onderzoek volgt dat de A30 geen PR 10⁻⁶ contour heeft. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarde dat geen kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen worden gebouwd. Verder volgt uit het onderzoek dat het groepsrisico niet significant toeneemt door het toevoegen van de woning binnen het invloedsgebied en minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Derhalve kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, die bestaat uit het vragen van advies aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) omtrent bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A30. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

Geluidhinder

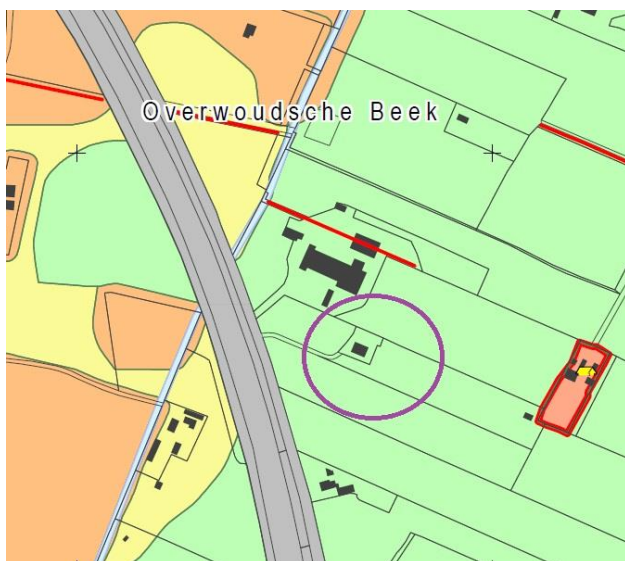
Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de A30. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport met kenmerk 6741 LT - xx WO 002 28.01.2016 V2.0 van 29 januari 2016, opgesteld door Het Geluidburo. Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de woning niet voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeurswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Aangezien bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting tot de wettelijke voorkeurswaarde te reduceren financieel niet haalbaar zijn, maakt het college van B&W gebruik van haar bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor deze woning. De hogere waarde procedure zal parallel lopen met de bestemmingsplanprocedure. De ontwikkelende partij dient middels het treffen van gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de woning te garanderen. Geconcludeerd wordt dat, gezien het voorgaande, het aspect wegverkeerslawaai geen onoverkomelijke belemmering vormt voor dit plan.

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfswoning. 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.

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).

Ecologie

Er is door Ecotierra een Advies herinrichting locatie uitgevoerd (B2016.009) dd. 17 februari 2016.

Gebiedenbescherming

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. Op een afstand van circa 2.400 meter is het Natura 2000 gebied Veluwe gelegen. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Evenmin maakt de planlocatie onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De afstand tot het GNN/GO bedraagt circa 1.000 meter. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Soortenbescherming

Op de planlocatie zijn huismussen aanwezig. De schuur en waarschijnlijk ook de woning worden voor de sloop van de opstallen gerealiseerd. Dit houdt in dat er voor de sloop nestlocaties gecreëerd kunnen worden voor de huismus.

Mitigerende maatregelen:

Dat kan bijvoorbeeld door aan de noord(west)zijde (tijdelijke) (houten) mussenkasten (circa 10) op te hangen. Belangrijk is dat de kasten niet in de felle zon en ongeveer op een meter of drie hoog hangen en zo min mogelijk verstoord worden. Tevens dienen

er in de directe omgeving (enkele meters) schuilmogelijkheden te zijn in de vorm van groen. Bij de nieuwbouwwoning kunnen duurzamere vogelvides worden toegepast.

Om overtredingen van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen er mitigerende maatregelen genomen te worden, waarbij het volgende werkprotocol dient te worden gevolgd.

Ecologisch werkprotocol:

De bovengenoemde mitigerende schuil-, foerageer- en verblijfplaatsen dienen voor de sloop van de gebouwen (grotendeels) gerealiseerd te zijn.

De sloop dient buiten het broedseizoen van de huismus plaats te vinden (deze loopt globaal van april – augustus/september. Wanneer er aangetoond niet gebroed wordt in de te slopen opstallen, kunnen deze ook buiten het broedseizoen worden gesloopt, mits de sloopwerkzaamheden geen broedgevallen van huismussen of overige vogels significant verstoren.

Tijdens de bouw van de nieuwe opstallen dient eveneens rekening te worden gehouden met broedgevallen. Door de nieuwe opstallen buiten het broedseizoen te realiseren wordt voorkomen dat eventueel aanwezige legsels verstoord worden.

Tijdens alle werkzaamheden is de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat er met alle diersoorten rekening moet worden gehouden, ongeacht de beschermingsstatus.

Het ecologisch werkprotocol dient te worden begeleidt en gecontroleerd door een ter zake kundig ecooloog.

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen er mitigerende maatregelen genomen te worden. Hierbij dient het ecologisch werkprotocol in acht genomen te worden.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.18. Wekerom, Apeldoornseweg 41

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Apeldoornseweg 41 te Wekerom, en ligt circa 2 kilometer ten zuidoosten van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie B, nummers 4764, 5322 en 5259.



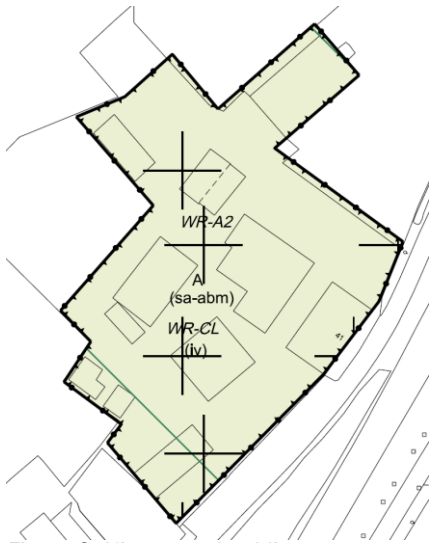
Figuur 1: Perceel Apeldoornseweg 41 te Wekerom

Bij de algehele bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede in 2011 is dit perceel gewijzigd van een agrarische bestemming (agrarisch bedrijf middelgroot) naar de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Dit is destijds bij meer locaties gebeurd. Redenering was dat in dergelijke gevallen geen volwaardig agrarisch bedrijf (minimaal 20 NGE) meer aanwezig was.

Eigenaar heeft aangetoond dat er op de Apeldoornseweg 41 te Wekerom wel degelijk een volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig was. Ook in de huidige situatie is dat het geval. De wijziging is in 2011 dus foutief doorgevoerd. In het voorliggende plan wordt dit hersteld.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch, met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' en 'intensieve veehouderij'.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

4.19. Wekerom, Hoge Valkseweg 1

Aanleiding

Het perceel Hoge Valkseweg 1 in Wekerom heeft een reguliere bedrijfsbestemming waarbij twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Agrarisch buitengebied Ede 2012” is het bestemmingsvlak niet juist op de verbeelding weergegeven. Een deel van het bedrijfsterrein heeft per abuis een agrarische bestemming gekregen. Hierdoor zijn er planologisch twee aparte bedrijfsterreinen ontstaan. Met deze planherziening wordt dit gebrek hersteld.

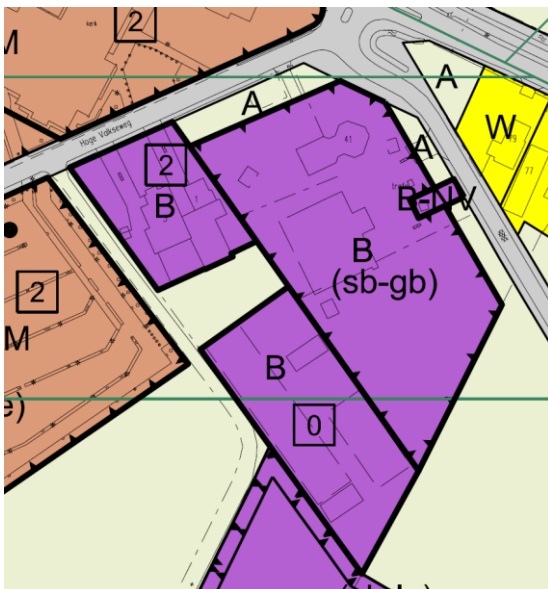
Achtergrond

Het perceel Hoge Valkseweg 1 te Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt tegenover de Eben - Haëzerkerk nabij het kruispunt Hoge Valkseweg – Koperensteeg op zo'n 1,5 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 4370, 5355 en 5362.



Figuur 1: Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Bedrijf” en “Agrarisch”. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Figuur 2: Huidige bestemmingsplan



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Beide bestemmingsvlakken worden weer één geheel door het verwijderen van de agrarische bestemming die per abuis op een deel van het perceel ligt. Hiermee is de verschrijving uit het achterliggende bestemmingsplan hersteld. Met de inwerkingtreding van deze planherziening is er binnen het aangegeven bouwvlak dus de huidige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing toegestaan, inclusief twee bedrijfswoningen met elk 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Voor een uitgebreidere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de toelichting bij de achterliggende bestemmingsplannen "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

4.20. Wekerom, Koperensteeg 21

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Koperensteeg 21 te Wekerom, en ligt circa 1 kilometer ten westen van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie B, nummers 4865, 5072 en 5073.



Figuur 1: Perceel Koperensteeg 21 te Wekerom

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding 'Metaalbewerking'. Op het perceel bevindt zich een machinefabriek. Er is, naast de bedrijfswoning, 1.860 m² legale niet-agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Binnen de bestemming 'bedrijf' is een breed scala aan niet-agrarische bedrijvigheid toegestaan.

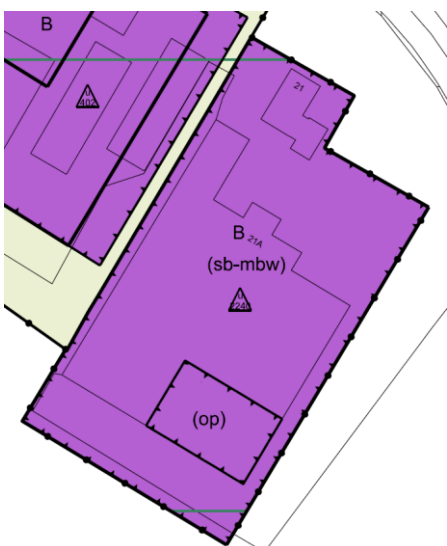
De wens is om de totale bedrijfsbebouwing te vergroten naar 2.240 m². De omvang van zowel de bestaande als de gewenste bedrijfsbebouwing op het perceel is groter dan het in het beleid voorgeschreven maximum van 1.000 m². In dit geval is het redelijk om een uitzondering te maken op het geldende beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. De ruimtelijke impact van de uitbreiding op het eigen perceel is acceptabel, mede doordat de uitbreiding plaatsvindt op een locatie die in de huidige situatie al (legaal) voor buitenopslag wordt gebruikt.

Om de groei naar 2.240 m² mogelijk te maken wordt er gebruik gemaakt van sloopcompensatie en een maatschappelijke investering. De toevoeging van 380 m² wordt gecompenseerd door 380 m² aan sloopcompensatie aan te kopen. Deze sloopcompensatie wordt gehaald van het perceel Koperensteeg 23 te Wekerom.

Naast deze ruimtelijke compensatie is ook een maatschappelijke investering gevraagd. De maatschappelijke investering betreft het omscholen van een medewerker met een beperking op kosten van het bedrijf. Deze medewerker moet gegarandeerd 3 jaar in dienst blijven.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De toegestane omvang niet-agrarische bedrijfsbebouwing wordt met dit plan 2.240 m².

Onderbouwing

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

Beleid

Relevant is de Regionale Beleidsinvulling rond functieverandering van voormalige agrarische percelen (2008 en 2012). Dit beleid geeft richtlijnen voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

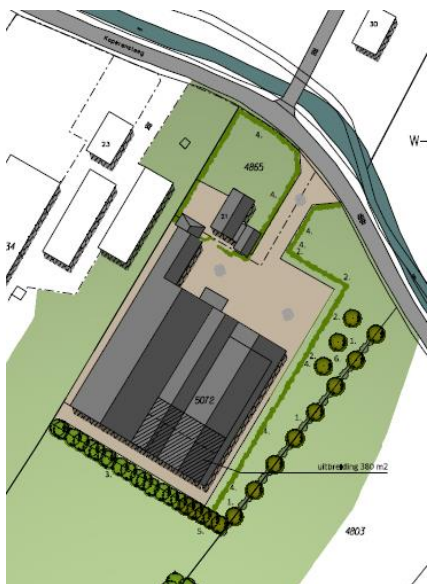
Het plan past niet binnen de in dit beleid gestelde kaders, aangezien er voor niet-agrarische bedrijven een maximale omvang voor niet-agrarische bedrijfsbebouwing wordt aangegeven van 1.000 m². Een afwijking van dit beleid is in dit geval echter acceptabel. Hierbij spelen de volgende overwegingen mee:

- De uitbreiding gaat gepaard met een ruimtelijke compensatie en maatschappelijke investering;
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- De uitbreiding is nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg;
- De uitbreiding is alleen ten behoeve van niet-dynamische activiteiten (opslag);
- De uitbreiding vindt plaats op een locatie die in de huidige situatie al (legaal) voor buitenopslag wordt gebruikt.

Aan de hand van deze overwegingen wordt een uitzondering op het vigerend beleid gemaakt.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van een haag, gestrooide fruitbomen aan de oostzijde, uitbreiding van de bestaande elzenhakhoutsingel en het aanplanten van een rij eiken op de perceelsgrens zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Milieu

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt een in omvang beperkte uitbreiding van een geurgevoelig object (bedrijfshal) mogelijk bij een niet agrarisch bedrijf in het buitengebied. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen. De uitbreiding van de hal aan de Koperensteeg 21 in Wekerom is aan te merken als een geur gevoelig object op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Voor zover er nog agrarische bedrijven in de directe omgeving van het bedrijf aanwezig zijn, worden deze bedrijven niet belemmert in hun mogelijkheden door de uitbreiding van de maximaal toegestane m² aan bebouwing binnen het bestemmingsvlak 'bedrijf' aan de achter zijde van het metaalbedrijf. De verder weg gelegen agrarische bedrijven worden eerder beperkt door de al aanwezige bebouwing van het bedrijf (bedrijfswoning) dan wel door andere bestaande bestemmingen, zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Door de uitbreiding van enkel het toegestane bebouwde oppervlak voor het bedrijf aan de Koperensteeg 21 in Wekerom worden andere niet agrarische bedrijven niet meer beperkt dan ten opzichte van de huidige situatie. De bedrijfshal is geen (geluids) gevoelig object.

Conclusie

Aan de Koperensteeg 21 is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar een groter bouwvlak binnen de bestemming van het bedrijf.

Archeologie

Situatie plangebied

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van uitbreiding van de bouwmogelijkheden. 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.

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).

Ecologie

Gebiedenbescherming

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. Op een afstand van circa 750 meter is het Natura 2000 gebied Veluwe gelegen. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde. De planlocatie maakt evenmin onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De afstand tot het GNN/GO bedraagt ruim 600 meter. Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Soortenbescherming

Conclusies:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Als gevolg van de beoogd ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurwaarden.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.21. Wekerom, Koperensteeg 23

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Koperensteeg 23 te Wekerom, en ligt circa 1 kilometer ten westen van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie B, nummer 3834.

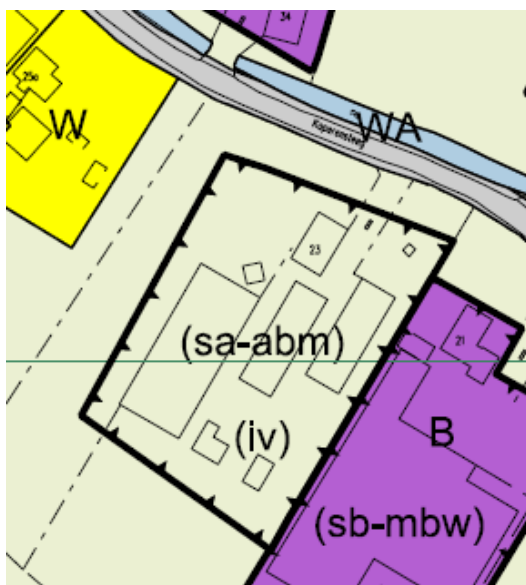


Figuur 1: Perceel Koperensteeg 23 te Wekerom

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Koperensteeg 23 de bestemming 'agrarisch' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf middel groot'. Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. Het gaat om een 'machinefabriek' waar met name met metaal wordt gewerkt.. Dit gebeurt door middel van het regionale beleid rond functieverandering.

Op het perceel is een agrarisch bedrijf aanwezig met bijbehorende opstallen ter grootte van circa 1.259 m² en een bedrijfswoning. Minus 75 m² (overblijvend privé bijgebouw) blijft er hierdoor 1.184 m² aan agrarische bebouwing over welke ingezet kan worden als compensatie voor de functieverandering.

De wens is om naast de bedrijfswoning en privébijgebouw (75 m²) een bedrijfsgebouw van 402 m² terug te bouwen. Om dit te realiseren is er in totaal 804 m² aan voormalig agrarische bebouwing als sloopcompensatie nodig. Deze meters zijn op het perceel zelf aanwezig. Naast de inzet van 804 m² blijft er nog 380 m² aan slooppeters over om eventueel elders in de regio in te zetten bij een plan conform het beleid rond functieverandering.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Conclusie

De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'bedrijf'. Er wordt naast de bedrijfswoning en privébijgebouw maximaal 402 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Onderbouwing

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

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van

2012). Voor het uitbreiden en/of toevoegen van niet-agrarische bedrijven geldt een compensatie volgens een staffeling.

De sloopberekening is als volgt;

Op het perceel is 1.184 m² (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig welke gebruikt kan worden als sloopcompensatie.

De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 402 m².

Tot 500 m² is de sloopcompensatie bij nieuwbouw tweemaal zoveel. Voor de 402 m² is er dus 804 m² sloopcompensatie nodig.

Van de aanwezige 1.184 m² blijft er nog 380 m² over om eventueel in te zetten voor een functiewisseling elders in de regio.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan hiermee past bij de beleidsuitgangspunten van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het toevoegen van een rij met eiken, op de perceelsgrens, enkele losse bomen en een haag op het voorterrein zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Milieu

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd en veranderd de bestaande agrarische bedrijfswoning in een dienstwoning bij een bedrijf.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Omdat er sprake is van een functiewisseling valt de te handhaven bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv.

Concreet betekent dit dat er een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Deze afstand is beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Er wordt met de functiewisseling een extra (geur) gevoelig object in de vorm van de bedrijfshal toegevoegd. De nieuw te bouwen bedrijfshal komt verder weg te liggen van agrarische bedrijven dan de (al bestaande) dienstwoning. Ook worden de agrarische bedrijven al eerder beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden door in hun directe omgeving liggende bestemmingen.

De bedrijfshal is voor metaalbewerking waarvoor kleinschalige metaalbedrijfjes (milieucategorie 3.1) een richtlijn geldt van ten minste 50 meter tot omliggende (geluids) gevoelige bestemmingen. Aan die richtafstand kan worden voldaan. Om te beoordelen of de gewenste functie ook qua geluid ter plaatse mogelijk is, is een akoestisch rapport overlegd. Daaruit blijkt dat een kleinschalig bedrijf voor metaalbewerking ter plaatse mogelijk is.

Het bedrijf op de Koperensteeg 21 wordt niet meer beperkt door de dienstwoning Koperensteeg 23 ten opzichte van de huidige situatie. Er zal dus voor het bedrijf Koperensteeg 21 in Wekerom geen extra belemmering ontstaan. De bedrijfshal is geen (geluids) gevoelig object.

Conclusie

Aan de Koperensteeg 23 in Wekerom is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar bedrijf.

Bodem

Op basis van resultaten van het door Hunneman Milieu Advies Raalte BV uitgevoerde verkennend bodem-onderzoek op de locatie Koperensteeg 23 te Wekerom (kenmerk 160884/dh/sh, d.d. 29 september 2016) wordt geconcludeerd dat in de geroerde grond en/of puinlaag zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetroffen/aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, derhalve geen bezwaren voor de voorgenomen bouw van een bedrijfsgebouw op de onderzoekslocatie.

Archeologie

Situatie plangebied

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'bedrijf'. 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.

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).

Ecologie

Ecotierra Ecologisch Adviesbureau heeft dd. 9 juli 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: Q2016.078.1).

Gebiedenbescherming

Het Natura2000-gebied 'Veluwe' ligt op circa 800 meter afstand. Deze onderlinge afstand, de tussenliggende barrières en de aard van de ingrepen/ het project (sloop stallen/beëindiging agrarisch bedrijf) maken dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op het Natura2000-gebied. Negatieve effecten op natuurgebieden zijn derhalve niet te verwachten. Het plangebied is niet gelegen in het GNN. De provincie Gelderland hanteert geen externe werking voor de GNN. De voorgenoemde ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden.

Soortenbescherming

Vogels:

Omdat de te amoveren opstallen in potentie gebruikt kunnen worden als broedgelegenheid van algemeen voorkomende vogels, dienen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

De huismus broedt binnen het plangebied (zeker in de woning en waarschijnlijk in de kapschuur en mogelijk in de stallen). Nesten van huismussen zijn jaarrond beschermd, mogelijk negatieve effecten dienen d.m.v. mitigatie ondervangen te worden en mogelijk is er een ontheffingsaanvraag aan de orde. Er is nader onderzoek noodzakelijk om vast te stellen hoeveel nesten er aanwezig zijn.

De boerenzwaluw broedt in de kapschuur. Nesten van boerenzwaluwen zijn niet jaarrond beschermd. Er zijn voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig in de directe omgeving.

Mogelijk kwam de steenuil vroeger voor op het perceel. Er zijn in de huidige situatie geen concrete (braakballen of veren) aanwijzingen aanwezig, behalve fecaliën aan de meest westelijke stal. De verwachting is dan ook dat de soort niet voorkomt, maar het uitsluiten van aanwezigheid is echter niet geheel mogelijk. Het nest van de steenuil is jaarrond beschermd, mogelijk negatieve effecten dienen d.m.v. mitigatie ondervangen te worden en mogelijk is er een ontheffingsaanvraag aan de orde. Er dient een nader onderzoek naar deze soort plaats te vinden.

Andere plant- en diersoorten:

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.

Voorwaarden:

- Er dient een nader onderzoek plaats te vinden naar het aantal huismusnesten en de locaties ervan;
- Om aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van de steenuil uit te kunnen sluiten dient er een nader onderzoek (cameraval en sporenonderzoek) te worden uitgevoerd;
- Afhankelijk van bevindingen en definitieve ingrepen dient er een ontheffing Flora- en faunawet te worden aangevraagd;
- Indien er jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in de te slopen opstallen, zal dit geen belemmering zijn voor de bestemmingsplanprocedure. Voor dergelijke nesten zijn eenvoudig mitigerende maatregelen te nemen en wordt in dergelijke situaties doorgaans altijd een ontheffing afgegeven door de RVO.
- Op basis van de Zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving;
- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Conclusie:

Mits genoemde maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De maatregelen en het onderzoek kunnen tijdens de bestemmingsplanprocedure worden uitgevoerd.

4.2.2. Wekerom, Otterloseweg 74

Aanleiding

Aan de Otterloseweg 74 in Wekerom is al geruime tijd een transportbedrijf gevestigd. Het perceel had destijds nog een agrarische bestemming, zodat een functiewisseling noodzakelijk was om deze activiteiten met terugwerkende kracht te legaliseren. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Partiële herzieningen Agrarisch Buitengebied; complexe gevallen" in 2014 heeft het perceel een bedrijfsbestemming ten behoeve van een transportbedrijf gekregen.

Hierbij is per abuis de aanduiding "mestopslag voor derden" op de verbeelding blijven staan en is ook de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (3200 m²) niet vermeld. Met deze planherziening worden deze omissies hersteld.

Achtergrond

Het perceel Otterloseweg 74 te Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt nabij het kruispunt Damakkerweg - Otterloseweg zo'n 1,5 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 2358 en 2417.

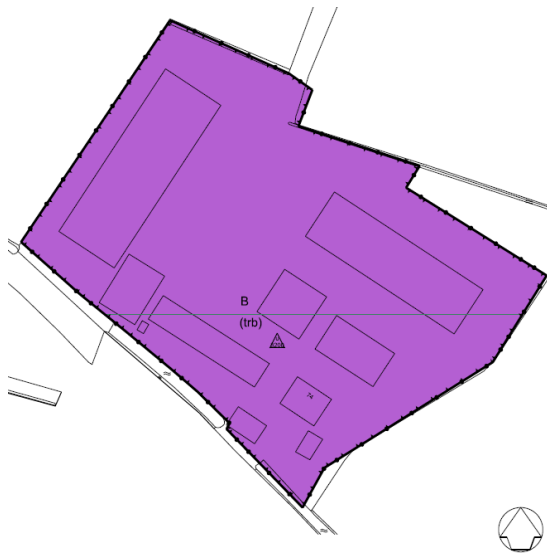


Figuur 1: Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan "Partiële herzieningen Agrarisch Buitengebied; complexe gevallen" is het perceel bestemd voor "Bedrijf (transportbedrijf)" waarbij één bouwwerk de aanduiding "mestopslag voor derden" heeft. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Figuur 2: Huidige bestemmingsplan "Partiële herziening agrarisch buitengebied Ede 2014-2e ronde"



Figuur 3: Toekomstige bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De aanduiding “mestopslag voor derden” wordt verwijderd van de verbeelding. Toegevoegd wordt de aanduiding “maximaal 3200 m² bedrijfsbebouwing”. Hiermee zijn de twee verschrijvingen uit de vorige planherziening op dit perceel hersteld. Met de inwerkingtreding van deze planherziening kan er binnen het aangegeven bouwvlak dus in totaal 3200 m² aan bedrijfsbebouwing ten dienste van het transportbedrijf gerealiseerd worden.

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen.

Voor een uitgebreidere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de toelichting bij de achterliggende bestemmingsplannen “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” en “Partiële herzieningen Agrarisch Buitengebied; complexe gevallen”.

4.23. Wekerom, Vijfsprongweg 9

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Vijfsprongweg 9 te Wekerom, en ligt circa 1 kilometer ten zuidwesten van de kern Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Ede, sectie B, nummers 5339, 5340, 5301 en 4558.



Figuur 1: Perceel Vijfsprongweg 9 te Wekerom

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Vijfsprongweg 9 de bestemming 'agrarisch', met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Op het perceel zijn een agrarische bedrijfswoning en enkele agrarische opstallen aanwezig. In één van de schuren is een groepsaccommodatie gehuisvest. De groepsaccommodatie is een nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Figuur 3: Nieuwe verbeelding

Wens is nu de groepsaccommodatie verder uit te breiden en de agrarische activiteiten te beëindigen. Tevens is de wens een tweede bedrijfswoning toe te voegen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden in het regionale beleid voor functieverandering van voormalige agrarische percelen.

Als compensatie voor het uitbreiden van de bestaande groepsaccommodatie van 322 m² naar 674 m² wordt er op het perceel 877 m² bebouwing gesloopt.

Als compensatie voor het toevoegen van de woning wordt er op het perceel Hoeverweg 4 te Wekerom 800 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestemming op deze locatie is reeds gewijzigd in een reguliere woonbestemming.

Het plan om een tweede bedrijfswoning toe te voegen past niet rechtstreeks in het beleid. Het gaat dan immers om een functiewisseling naar een niet-agrarische functie én om een functiewisseling naar wonen (een extra bedrijfswoning).

Het perceel waar de sloopcompensatie wordt gehaald ligt aan de Hoeverweg 4 te Wekerom, een voormalige agrarische locatie met meer dan 1.400 m² bedrijfsbebouwing. De locatie Hoeverweg 4 ligt even ten zuiden van de locatie Vijfsprongweg 9. Het perceel ligt midden in de Wekeromse Eng, waarbij het zeer wenselijk is dat bebouwing verdwijnt en de openheid zo veel mogelijk wordt geborgd. Beleidsmatig gezien kan er echter wel een woning op de Hoeverweg worden toegevoegd.

In het voorliggend plan wordt dit woonrecht als het ware verplaatst naar de Vijfsprongweg 9. Daarmee ontstaat er meer zicht vanuit het noorden de Eng op. Het is in dit geval dus beter om alle bebouwing te concentreren op het perceel Vijfsprongweg 9. Er wordt 800 m² van de totale bebouwing aan de Hoeverweg 4 ingezet voor het toevoegen van de woning aan de Vijfsprongweg.

Conclusie

Op het perceel wordt de groepsaccommodatie uitgebreid tot een oppervlakte van 674 m². Tevens wordt direct naast het perceel een woning toegevoegd.

Onderbouwing

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

Beleid

Van belang is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar wonen, bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies. Het plan is getoetst aan de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008 en de aanvulling van 2012).

Voor een functieverandering naar een recreatieve bestemming geldt een compensatie volgens een staffeling.

Op dit moment is er op het perceel 877 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er een privébijgebouw van 75 m² aanwezig en een groepsaccommodatie van 322 m². Wens is te groeien naar 674 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

In het regionale beleid wordt voor de vergroting van niet-agrarische bedrijfsbebouwing een bepaalde berekening gehanteerd:

- Voor de vergroting van 322 m² naar 500 m² is de sloopfactor 2. Conform beleid wordt er daarvoor 356 m² bedrijfsbebouwing gesloopt.
- Voor de vergroting van 500 m² naar 674 m² is de sloopfactor 3. Conform beleid wordt er daarvoor 521 m² bedrijfsbebouwing gesloopt.
- In de uiteindelijke situatie wordt er dus 877 m² bebouwing op het perceel verwijderd om de vergroting met 352 m² toe te staan.

Het beleid geeft aan dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Voor de aangewezen reconstructiewetzone 'extensiveringsgebied' geeft het beleid aan dat bovenstaande gevraagde sloopcompensatie kan worden verlaagd met 20%. Voor het toevoegen van één woning is er in deze gebieden dus slechts 800 m² sloopcompensatie benodigd.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

Als compensatie voor de nieuw toegevoegde woning is 800 m² sloopcompensatie benodigd. Als compensatie voor dit plan is er inmiddels 800 m² bedrijfsbebouwing op het nabijgelegen perceel Hoeverweg 4 gesloopt. De percelen Hoeverweg 4 en Vijfsprongweg 9 liggen beide in het extensiveringsgebied. In die zin past dit plan dus binnen de kaders van de regionale beleidsinvulling.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw en € 10,- per m² oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landschapsfonds is in Ede verankerd in de structuurvisie Buitengebied gemeente Ede.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³ en een bedrijfsuitbreiding met 352 m². De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 10.120,-.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in het regiobeleid met betrekking tot functieverandering naar wonen.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in het engenlandschap. Door het parkeren te clusteren tussen beide groepsgebouwen wordt de impact op de waardevolle open eng geminimaliseerd. Het in stand houden van bestaande en het toevoegen van nieuwe hagen rondom parkeren en de open weides, een hakhoutsingel tussen nieuwbouw en weg en een uitbreiding van de bestaande boomgaard zorgen voor een goede inpassing van het perceel.



Figuur 4: Verbeelding landschappelijke inpassing

Water

Bij realisatie van de groepsaccommodatie, een woning en eventuele terreinverharding geldt dat het hemelwater afstromend van deze verharding niet op het drukriool mag worden aangesloten. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Het huishoudelijk vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk drukriool in de Vijfsprongweg. Er moeten waarschijnlijk werkzaamheden plaatsvinden aan de gemeentelijke drukriolering, gezien de toename in de hoeveelheid vuilwater. Voor de nieuwe groepsaccommodatie en de woning dient een nieuwe huisaansluiting te worden aangevraagd bij de gemeente.

Op basis van deze randvoorwaarden vormt het aspect water geen belemmering voor dit plan.

Milieu

Bestemd wordt een recreatiebedrijf met een twee groepsverblijven voor in totaal maximaal 130 gasten. Dit valt volgens de Standaardbedrijfsindeling 2003 (SBI-2003) onder code 553. De milieucategorie is 3.1 en de aan te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is 50 meter. De richtafstand tot de omliggende woningen wordt

in dit geval niet helemaal gehaald (zie contouren op onderstaande afbeelding). Vanwege de talrijke buitenactiviteiten wordt bovendien de richtafstand in dit geval niet geheel afdoende geacht en is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op woningen in de omgeving. Met de voorziene ontwikkeling moet voor de buurt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijven. Aangezien stemgeluid op het open terrein bij de geluidsbeoordeling in het kader van de milieuvorschriften buiten beschouwing moet blijven, moet de afweging daarover in het kader van de huidige RO-procedure worden gemaakt. Verder is getoetst of de ontwikkeling andere bedrijven in de buurt belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 5: Ligging van het terrein in de omgeving

Toetsing woon- en leefklimaat

Bij de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan zit een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA ingenieurs, gedateerd 6 juli 2016 (kenmerk 21620138.R01).

Onderzocht is wat de geluidsuitstraling is van de activiteiten op het perceel op de nabij gelegen woningen aan de Vijfsprongweg en de nieuw te realiseren woning aan de Hoeverweg. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst te verwachten geluidsbelasting op een woning in de dagperiode 41 dB(A) bedraagt. Voor de avond en nacht zijn deze waarden respectievelijk 32 en 31 dB(A). De streefwaarden voor stil landelijk gebied bedragen respectievelijk 40, 35 en 30 dB(A). De maximaal te verwachten waarden liggen dus in de dag- en in nachtperiode 1 dB boven de streefwaarde. Deze geringe afwijking van de streefwaarde wordt aanvaardbaar geacht.

Voor wat betreft de piekniveaus stelt het rapport dat op de gevels van de nabijgelegen woningen pieken tot maximaal 65 dB(A) te verwachten zijn. Deze pieken vallen nog juist binnen het niveau wat milieuhygiënisch aanvaardbaar wordt geacht.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren bestemming en de omliggende bedrijven is voldoende om een ongestoorde bedrijfsvoering te garanderen. Het dichtstbij ligt het loon- en grondverzetbedrijf aan de Vijfsprongweg 16 op een afstand van ongeveer 100 meter uit de rand van het bouwvlak, terwijl 50 meter voldoende is in dit geval.

Conclusie

Aan de Vijfsprongweg 9 is het mogelijk een recreatiebedrijf met groepsaccommodaties te bestemmen.

Bodem

De aanvraag betreft een functiewissel van een agrarische- naar een recreatiebestemming. Om deze wijziging mogelijk te maken is geadviseerd om ter

plaats van de te slopen schuren C en D een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 te verrichten. Dit omdat de daken van deze te slopen schuren vermoedelijk bestaan uit asbest. Naast pand A bleek in het verleden een dieseltank aanwezig te zijn geweest. Vanwege de stromingsrichting van het grondwater (westelijk tot zuidwestelijk) is hiervan geen bodem-verontreiniging te verwachten op de oostelijke deellocatie. De westelijke deellocatie waar pand I (woning) zal worden gebouwd wordt als onverdacht beschouwd op de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem.

Op basis van resultaten van het door Hunneman Milieu Advies Raalte BV uitgevoerde verkennend asbest-onderzoek op de locatie Vijfsprong 9 te Wekerom (kenmerk 160250_02/lvh/sh, d.d. 27 juni 2016) wordt geconcludeerd dat op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. In de geroerde boven- en ondergrond is eveneens zintuiglijk geen asbest waargenomen. Analytisch is in de geroerde bovengrond maximaal 4 mg/kg d.s. gewogen asbest aangetoond. Het betreft zowel hechtgebonden als niet hechtgebonden serpentijn en amfibool asbest. Het gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de bepalingsgrens maar blijft ruim beneden de toetsingswaarde voor het verrichten van nader asbestonderzoek. In de geroerde ondergrond is analytisch geen asbest gemeten. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, derhalve geen bezwaren voor de voorgenomen bouw van een nieuw groepsverblijf ter plaatse.

Archeologie

Situatie plangebied

In figuur 6 figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) 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.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars. Voor meer informatie zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie>

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar een recreatieve bestemming. 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.

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).

Ecologie

Ecogroen heeft dd. 1 juli 2016 een quickscan ecologie en natuurtoets uitgevoerd (kenmerk: 16-125A).

Gebiedenbescherming

Het plan leidt niet tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor beschermde waarden binnen Natura 2000-gebied Veluwe. De voorgenomen plannen leiden tot een afname van stikstofdepositie op alle omliggende Natura 2000- gebieden, waardoor per saldo sprake is van een positief effect op deze gebieden.

Het plangebied ligt op circa 50 meter van het GNN en de GO. De voorgenomen plannen vinden buiten het GNN en GO plaats. Omdat het Gelders beleid ten aanzien van het GNN en de GO geen externe werking kent, is verdere beoordeling van effect op wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet aan de orde.

Soortenbescherming

Conclusies:

- Er zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten in het plangebied;
- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig in het plangebied. Van schade aan (onmisbare) vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is geen sprake;
- Verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en zijn ook niet te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen. Wel zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten (Ffw tabel 1) te verwachten;
- Er zijn in de te slopen schuren geen geschikte nestlocaties aanwezig van broedvogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus of uilensoorten. Wel zijn in het te behouden woonhuis nesten aangetroffen van huismussen. Verder zijn in het plangebied enkele algemene broedvogels van erven broedend aangetroffen zoals de boerenzwaluw, merel en witte kwikstaart;
- In het plangebied zijn geen beschermde amfibieën, vissen, reptielen, insecten of weekdieren aangetoond of te verwachten.
- Er treedt voor beschermde soorten als gevolg van uitvoering van het plan geen negatief effect op. De Ffw staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- Voor te verwachten laag beschermde zoogdieren en amfibieën geldt bij ruimtelijke ingrepen vrijstelling van de verbodsartikelen van de Ffw.

Voorwaarden:

Alle broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor verstoring van nestelende vogels wordt geen ontheffing verleend. Als broedseizoen wordt gehanteerd: periode van nestbouw, periode van broed op de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Er wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de aangetroffen soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten.

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). 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.

6.2. Bestemmingsplanregels

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

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.

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. 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.

Waarde – Archeologie 2

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

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 zijn verwoord in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

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 – 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 – 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.

6.3. 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 gebruiksmogelijkheden 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:

Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij wonen of natuur, en waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied dat gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Algemene afwijkingsregels

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

6.4. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Funcieverandering naar wonen

Ter uitvoering van het regiobeleid ‘funcieverandering’ is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor funcieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden funcieveranderingen 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.

6.5. 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 bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde’.

7. Vooroverleg

7.1. 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 perceelsniveau. 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.

7.2. 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 werkafspraken 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.

8. 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.

8.1. Fasen

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.

8.2. 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.