

Bestemmingsplan

Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2017 - 2e ronde



Gemeente Ede

Toelichting

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Begrenzing van het plan	4
1.2.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving en beleidskader	5
2.1.	Planmethodiek	5
2.2.	Beleidskader	5
3.	Sectorale wetgeving en beleid	6
3.1.	Inleiding	6
3.2.	Milieu	6
3.3.	Bodem	6
3.4.	Luchtkwaliteit	7
3.5.	Externe veiligheid	7
3.6.	Geluidhinder	7
3.7.	Verkeer	8
3.8.	Archeologie	8
3.9.	Ecologie	9
3.10.	Water	10
4.	Onderbouwing op perceelsniveau	12
4.1.	Bennekom, Harnsesteeg 2	13
4.2.	Bennekom, Rijnsteeg 12	18
4.3.	Ede, Heremeijesteeg 13	26
4.4.	Ede, Kievitsmeent 4a	30
4.5.	Ede, Maanderdijk 10	32
4.6.	Ede, Zecksteeg 5a	36
4.7.	Ede, Zuiderkade ongenummerd (ten westen van Zuiderkade 50)	42
4.8.	Ederveen, Buurtweg 58-58a en 60	44
4.9.	Harskamp, Laarweg 19/19a	48
4.10.	Harskamp, Molenweg 16	52
4.11.	Lunteren, Broeksteeg 10	54
4.12.	Lunteren, Hoge Valkseweg 21	60
4.13.	Lunteren, Hoge Valkseweg 44	68
4.14.	Lunteren, Kattenbroekerweg 4	75
4.15.	Lunteren, Meulunterseweg 21	80
4.16.	Lunteren, Nederwoudseweg 13	86
4.17.	Lunteren, Oude Bisschopweg 4a	93
4.18.	Lunteren, Postweg 152	95

4.19.	Lunteren, Scharrenburgersteeg 29-29a	97
4.20.	Otterlo, Hoenderloseweg ong. (tussen 4 en 6).....	102
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	106
5.1.	Exploitatieplan	106
5.2.	Conclusie	106
6.	Juridische planbeschrijving	107
6.1.	Inleiding	107
6.2.	Bestemmingsplanregels	107
6.3.	Algemene regels.....	109
6.4.	Algemene wijzigingsbevoegdheid.....	110
6.5.	Overgangs- en slotbepalingen	110
7.	Vooroverleg.....	111
7.1.	Inleiding	111
7.2.	Vooroverleg.....	111
8.	Handhaving	112
8.1.	Fasen	112
8.2.	Handhavingsprocedure.....	112

1. Inleiding

1.1. Begrenzing van het plan

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de navolgende percelen gewijzigd:

<u>Bennekom</u>	Harnsesteeg 2 Rijnsteeg 12	Slooplocatie functieverandering Functieverandering naar wonen
<u>Ede</u>	Heremeijesteeg 13 Kievitsmeent 4a Maanderdijk 10 Zecksteeg 5a Zuiderkade naast 50	Aanpassen bestaande woonbestemming Aanpassen bestaande woonbestemming Slooplocatie functieverandering Functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf (autoherstelbedrijf) Bestemmen natuurperceel Groene Grens
<u>Ederveen</u>	Buurtweg 60	Slooplocatie functieverandering
<u>Harskamp</u>	Laarweg 19 Molenweg 16	Aanpassen bestaande bedrijfsbestemming Aanpassen bestaande woonbestemming
<u>Lunteren</u>	Broeksteeg 10 Hoge Valkseweg 21 Hoge Valkseweg 44 Kattenbroekerweg 4 Meulunterseweg 21 Nederwoudseweg 13 Oude Bisschopweg 4a Postweg 152 Scharrenburgersteeg 29/29a	Vergroten kleine woning Functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf (landbouwmechanisatie) Slooplocatie functieverandering en vergroten kleine woning Slooplocatie functieverandering Slooplocatie functieverandering Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf (loonwerkbedrijf) Aanpassen bestaande bedrijfsbestemming Aanpassen bestaande woonbestemming Aanpassen bestemming bestaand agrarisch bedrijf
<u>Otterlo</u>	Hoenderloseweg ong. (tussen 4 en 6)	Toestaan faunapassage

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek en het geldende beleid. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die van invloed kunnen zijn op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen per perceel omschreven en onderbouwd. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. De juridische regeling staat in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat over de handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving en beleidskader

2.1. Planmethodiek

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De regels beschrijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Op de verbeelding is aangegeven welke functie (bestemming) de percelen binnen het plangebied hebben. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet. Met de toelichting wordt uitgelegd waarom bepaalde keuzes in het plan zijn gemaakt.

Met dit bestemmingsplan worden een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Omdat dit laatste plan nog voldoende actueel is, is geen algemene bestemmingsplanwijziging nodig en kan in het algemeen worden verwezen naar het beleid bij dat bestemmingsplan.

2.2. Beleidskader

De ruimtelijke ordening wordt gestuurd door verschillende beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau. De bestemmingsplanwijzigingen in dit bestemmingsplan zijn hieraan getoetst. Omdat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 nog voldoende actueel is, inclusief de uitvoerige beschrijving van de relevante beleidskaders, wordt korthedshalve verwezen naar dat laatste bestemmingsplan.

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 bestemming van de in hoofdstuk 1.1 genoemde adressen wordt in dit bestemmingsplan aangepast. Omdat het achterliggende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” nog voldoende actueel is, wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar dat bestemmingsplan.

De wijzigingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn alle 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. Als er vanuit een van de hierboven genoemde aandachtsvelden reden is voor een nadere uitleg is dit bij het plan zelf aangegeven.

3.2. Milieu

In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (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 agrarische als niet-agrarische) 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 op die locatie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

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 aparte 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. 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 omgevingsvergunning of een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn over tot de bodemkwaliteit, zoals de 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 vroegere bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Als zo'n 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

In de zogenoemde Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke 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. Sinds 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 daarom 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. Door de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Zo nodig wordt met extra maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de gestelde 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

De Wet geluidhinder (Wgh) is 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 via zonering. De Wgh is daarom sterk verbonden met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er 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 gaan uitsluitend over de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen door 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:

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

In deze 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. Via 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

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

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 wetswijziging van de Monumentenwet. Grote delen van de Monumentenwet zijn per 1 januari 2016 vervangen door de Erfgoedwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden voor de plannen in dit document is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

3.9. Ecologie

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt meestal bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming) én voor Natura 2000-gebieden (gebiedenbescherming). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en gaat over het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover dit niet al door overige verbodsbepalingen is geregeld. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Als een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan moet worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland.

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, 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.*

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Zo'n beheer-plan wordt daarom opgesteld in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

De Wet natuurbescherming verbiedt om zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die, gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Door het Nederlandse vergunningsstelsel is een zorgvuldige afweging gewaarborgd. Vergunningaanvragen worden beoordeeld en afgegeven door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

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 gevegd 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 een zorgplicht voor 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',
- het scheiden van vuil en schoon water, en
- het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

In het buitengebied van Ede is op de meeste plaatsen drukriolering aangelegd. Op deze 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.

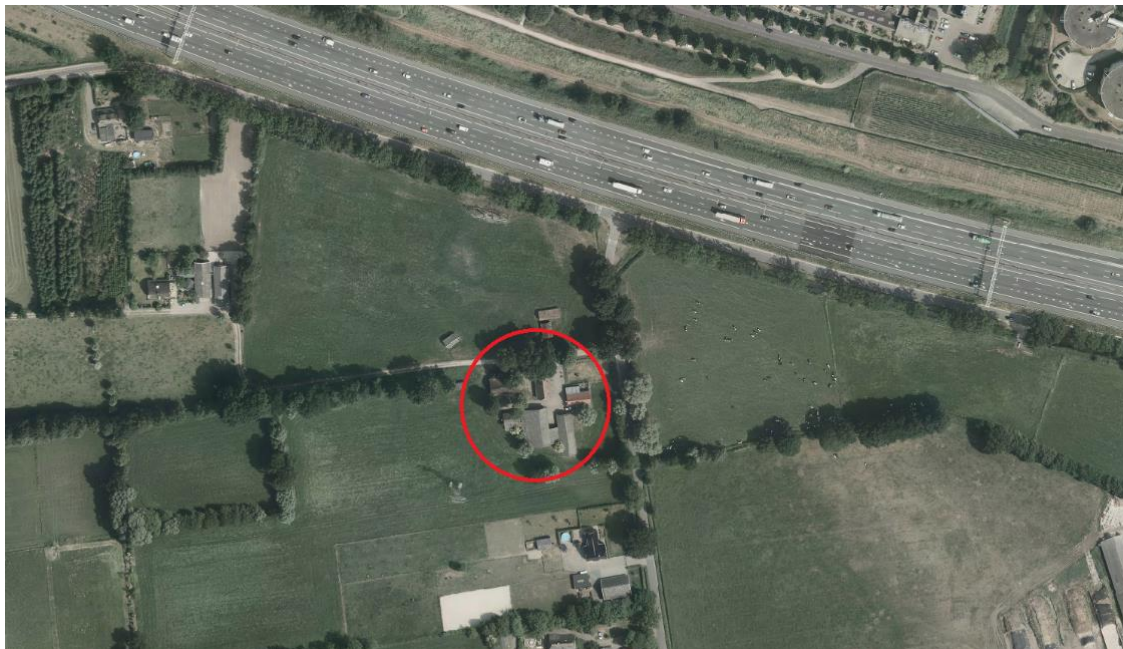
4. Onderbouwing op perceelsniveau

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van in totaal 20 percelen aangepast. In dit hoofdstuk wordt een onderbouwing gegeven voor deze planologische wijzigingen. Eerst wordt 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, Harnsesteeg 2

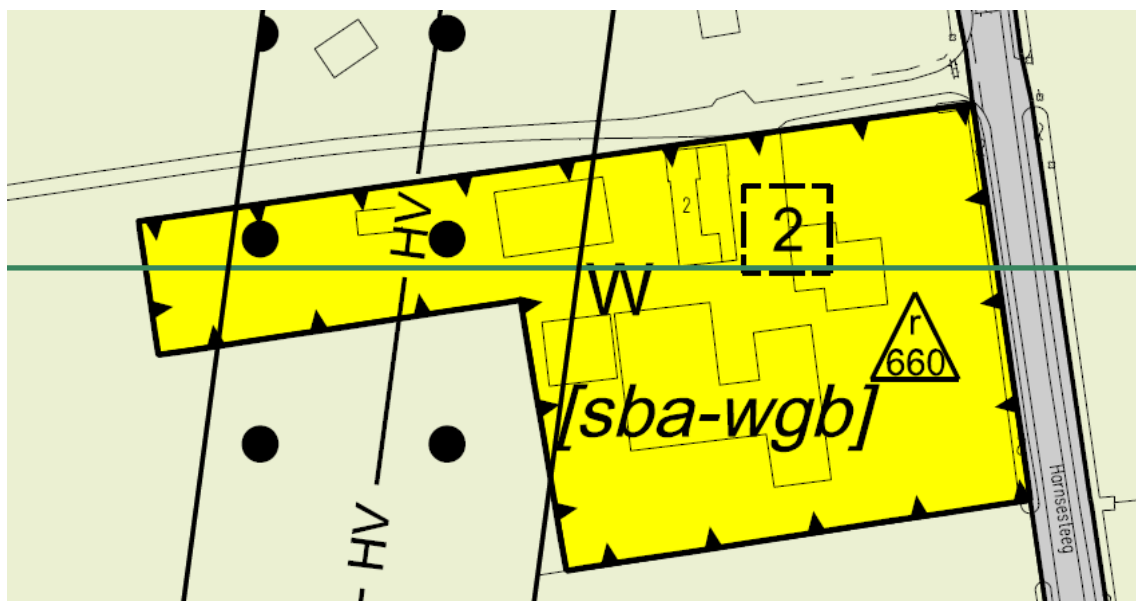
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Harnsesteeg 2 in Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1,7 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van de kern Bennekom, net onder de wijk Rietkampen van de kern Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie B, nummers 914 en 913.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘woongebouw’. Het perceel ligt in het verweingsgebied. Op het terrein is, naast een woongebouw en 100 m² aan privébijgebouwen, circa 908 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



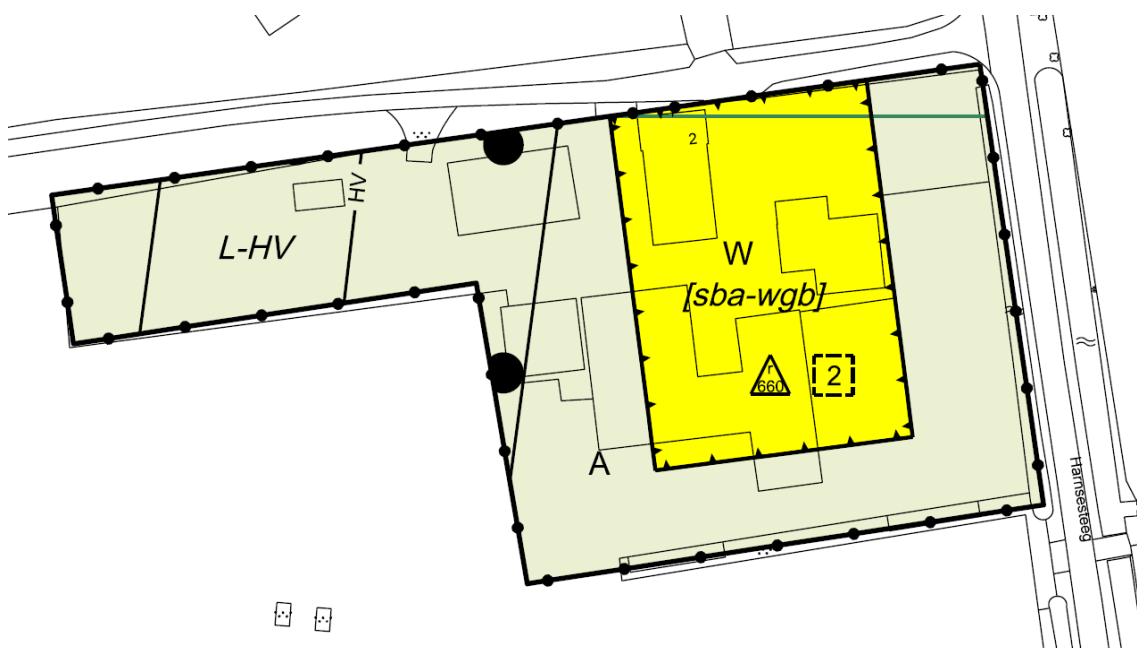
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Via deze bestemmingsplanwijziging wordt de woonbestemming omgezet naar een reguliere woonbestemming met een woongebouw en in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen (50 m² per wooneenheid). De woonkavel krijgt een omvang van 1500 m². Daarnaast wordt er een nieuwe inrit aan de Harnsesteeg 2 gerealiseerd. De bestaande toegang van het erf via het zandpad naast het erf (overpadsituatie) wordt opgeheven.

De slooppeters worden conform het functiewisselingsbeleid ingezet voor de locatie Nederwoudseweg 13 in Lunteren. Dit plan is eveneens in voorliggende bestemmingsplanwijziging opgenomen. Van het adres Harnsesteeg 2 te Bennekom wordt 688 m² ingezet voor de locatie aan de Nederwoudseweg 13 in Lunteren. De overige meters zullen in een later stadium elders worden ingezet.

Conclusie

De bestemming wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming. Er wordt naast het bestaande woongebouw in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen (50 m² per wooneenheid) toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze 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 er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is voor een 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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het aanvullen van de bestaande bomenrij aan de westzijde, het aanplanten van een houtsingel aan de west- en noordzijde van het bouwvlak, de

aanleg van een boomgaard langs de weg en het aanvullen van de rij knotwilgen aan de zuidzijde dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



landschappelijke inpassing Harnsesteeg 2 in Bennekom

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde 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. Het plangebied heeft een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het huidige bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van de planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Ca. 100 m ten noorden van de planlocatie zijn in het verleden fragmenten van Neolithisch aardewerk gevonden (vindplaats 508). Ca. 200 meter ten oosten van de planlocatie is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Ter hoogte van de oprit van de A12 bleek de bodem te zijn verstoord.

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de geplande ontwikkeling. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Het realiseren van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



plangebied (in paars) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie

Ecologie

Situatie plangebied

Het perceel Harnsesteeg 2 in Bennekom ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied of Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, “Bennekomste Meent”, bevindt zich op circa 3,0 kilometer afstand ten westen van de planlocatie. Negatieve effecten zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (sloop) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Voor deze locatie is door het ecologisch adviesbureau ‘Jansen natuur’ in december 2017 een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Na aanleiding van het ecologisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd: overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna (thans: Wet Natuurbescherming) zijn wegens het ontbreken van beschermde diersoorten/verblijfplaatsen, geschikte habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde. De werkzaamheden leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht, om te voldoen aan de zorgplicht dienen onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.
- Sloop kan enkel plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart-15 augustus) en bij afwezigheid van een broedgeval.

De planlocatie heeft grote potenties voor beschermde diersoorten waaronder vleermuizen, de steenuil en de huismus. Het wordt aanbevolen om voorzieningen te plaatsen in de vorm van nestkasten en vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken op het buitenterrein.

4.2. Bennekom, Rijnsteeg 12

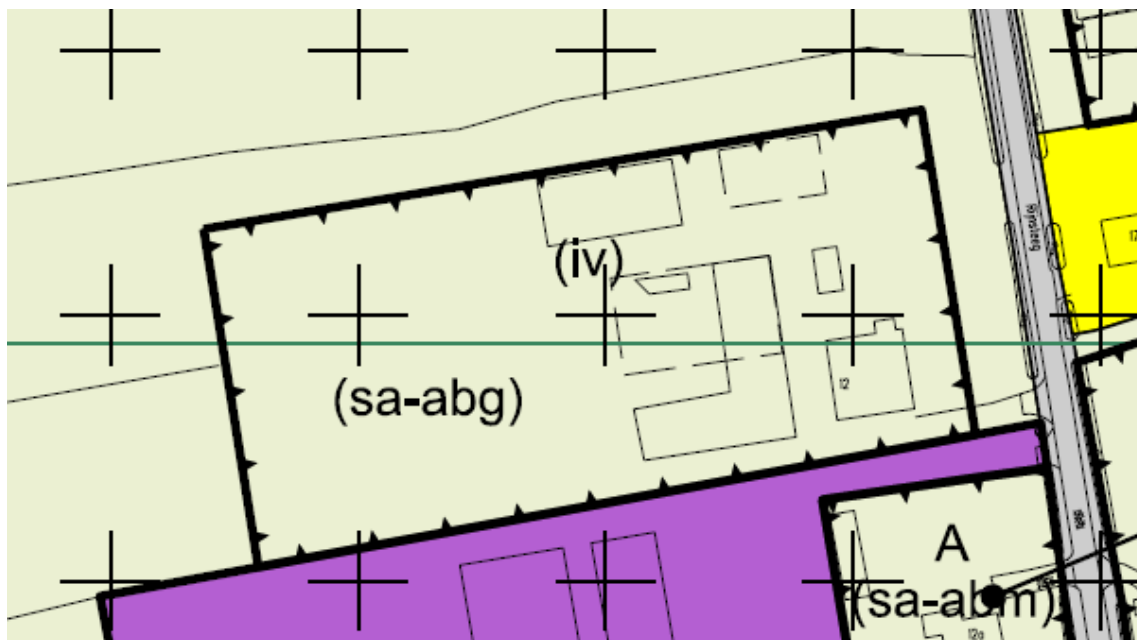
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Rijnsteeg 12 in Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 2.5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Bennekom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie A, nummers 641, 642 en 630.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ met de nadere aanduidingen ‘agrarisch bedrijf groot’ en ‘intensieve veehouderij’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het terrein is, naast de bedrijfswoning en 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik, circa 1.180 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

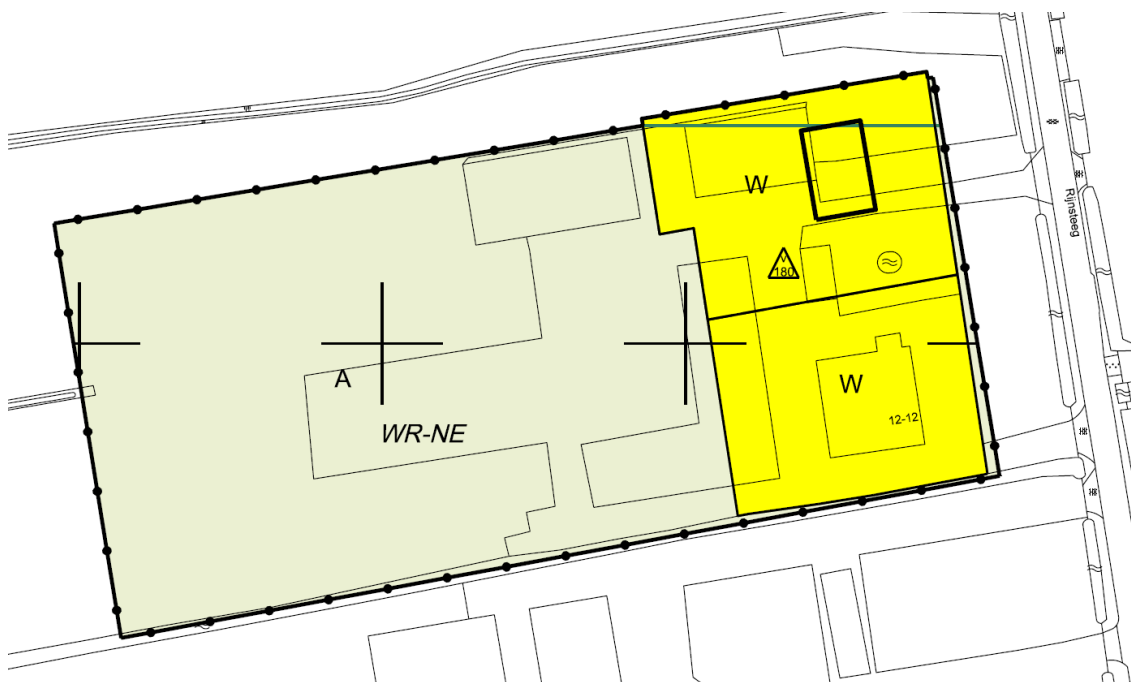
Via deze bestemmingsplanwijziging wordt een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' doorgevoerd conform het functieveranderingsbeleid. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar twee reguliere woonbestemmingen. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft hierbij behouden.

Bij deze voormalige bedrijfswoning blijft een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen behouden dan bij een reguliere woonbestemming is toegestaan. Concreet gaat het om 180 m² in plaats van de reguliere 75 m². Naast compenserende sloopmeters voor de nieuw toe te voegen woning is ook voor deze extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen sloopcompensatie nodig.

Het plan is ingediend toen het functieveranderingsbeleid 2016 nog niet in werking was. Daarom geldt de oude berekening (conform het beleid van 2008) voor de sloopcompensatie. Voor het toevoegen van één woning is er 1.000 m² sloopcompensatie verplicht. Voor de extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 75 m² naar 180 m² zijn 210 m² aan sloopmeters benodigd. In totaal is er dus 1.210 m² aan sloopcompensatie nodig. Deze sloopmeters zijn afkomstig van het perceel zelf (1.180 m²) en van het perceel Buurtweg 60 te Ederveen (30 m²). Hiermee is er aan de benodigde sloopcompensatie voldaan.

Conclusie

De agrarische bestemming wordt veranderd in twee reguliere woonbestemmingen. Hierbij blijft de voormalige agrarische bedrijfswoning van 660 m³ behouden, inclusief de mogelijkheid voor in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast wordt een nieuwe woonbestemming toegevoegd voor een woning met een inhoud van maximaal 660 m³ met daarbij in totaal 180 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze 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 er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtstvelden reden is voor een 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). April 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Dit plan dateert nog van voor het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid. Daarom is bij de beoordeling van dit initiatief nog het beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

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 Ede 2012" is de gebruikelijke 10% extra ruimte (via een afwijkingsmogelijkheid) reeds geïntegreerd in het directe bouwrecht. De standaardmaat van 600 m³ is daarmee vergroot naar 660 m³.

Voor het toevoegen van één nieuwe woning met een inhoud van 660 m³ met een standaard privé-bijgebouw van 75 m² moet er dus, conform het regionaal functiewisselingsbeleid, 1.000 m² aan compenserende sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvinden.

Voor het uitbreiden van de standaard 75 m² aan bijgebouwen naar een maximum van 180 m² is tweemaal het verschil in meters aan sloopcompensatie benodigd. Concreet betekent dat in dit geval dat er 210 m² (tweemaal 105 m²) aan extra sloopmeters nodig is.

In totaal zijn er voor dit plan dus 1.210 m² aan compenserende sloopmeters nodig. Deze sloopmeters komen zowel van het perceel zelf (1.180 m²) als van het perceel Buurtweg 60 in Ederveen, waar 30 m² wordt gesloopt. Hiermee wordt aan de vereiste sloopcompensatie voldaan.

Het beleid geeft aan dat een dergelijke functiewijziging ook moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan via een bijdrage aan het landschapsfonds, zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Deze bijdrage bedraagt € 10,- per m³ van het te bouwen woongebouw. Het landschapsfonds wordt gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

Dit 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 uit 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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het ontsluiten van beide woningen via één gedeelde inrit en door het plaatsen van de nieuwbouw áchter de rooilijn van de bestaande woning ontstaat een samenhangende bebouwingsoptzet. Inpassing van bestaande bomen gecombineerd met de aanplant van een boomgaard over de volle lengte langs de weg, voor beide woningen, enkele losse bomen aan de westzijde en een houtsingel aan de noordzijde dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



landschappelijke inpassing Rijnsteeg 12 in Bennekom

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met deze bestemmingsplanwijziging een agrarische bedrijfsbestemming opgeheven en daarvoor in de plaats wordt een extra (burger)woning geïntroduceerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de omgeving zijn aan de Rijnsteeg 12B en 15 te Bennekom bedrijfsbestemmingen gelegen waarop bedrijven gevestigd mogen worden tot en met milieucategorie 2. Voor dit type bedrijven moet volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" een richtafstand worden aangehouden van 30 meter. Deze afstand tussen de bedrijven en het bouwvlak voor de toe te voegen woning is beschikbaar (zie ook de contouren in de onderstaande afbeelding).



milieucontouren omgeving Rijnsteeg 12 in Bennekom

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk een nieuwe (burger)woning. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is voor deze nieuwe woning. Anderzijds is het uitgangspunt dat door het toevoegen van een extra (burger)woning de omliggende bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden.

Uitgangspunt voor deze toetsing zijn de normen en afstanden zoals die 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. Omdat 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 vaak 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 voormalige bedrijfswoning onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wgv. Concreet betekent dit dat er een afstand van tenminste 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de woning. Aan deze afstand wordt voldaan zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is. De achtergrondbelasting op het nieuwe woongebouw zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Omdat de minimaal vereiste afstand ruimschoots beschikbaar is, zullen er voor de omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Rijnsteeg 12 in Bennekom is het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met toevoeging van een extra woning.

Bodem

Op 28 augustus 2017 is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. betreffende de locatie Rijnsteeg 12 te Bennekom een verkennend bodem- en asbestonderzoek geleverd onder kenmerk P17M0119.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bodemkwaliteit van voldoende kwaliteit is dat deze de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling niet belemmert. Wel zal bij de aanvraag van de benodigde sloopmelding/omgevingsvergunning de exacte bodemkwaliteit vooralsnog verder onderzocht moeten worden om de exacte bodemkwaliteit te bepalen.

Archeologie

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. De integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied conform de Cultuurhistorische Waardenkaart is middelhoog.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van de planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het perceel Rijnsteeg 12 in Bennekom. Wel is ca. 100 meter ten westen van onderhavig plangebied in 1991 een glazen kraal uit ca. 500 na Chr. gevonden (vindplaats 12).

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw met landschappelijke inpassing. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Het realiseren van de nieuwe bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



plangebied (in paars) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie aan de Rijnsteeg 12 in Bennekom maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000 en Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabij gelegen GNN en Natura2000 gebied bevindt zich op 1.4 km ten westen van de planlocatie. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Op 27 augustus 2017 is een Quicksan Ecologie uitgevoerd door ecologisch adviesbureau 'Jansen Natuur'. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd in de periode juni-augustus door ecologisch adviesbureau 'Habitus' (kenmerk: EVDO2017-1-RAP1). In het plangebied of in de directe omgeving daarvan komen diersoorten voor die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming. Het plangebied heeft echter geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Verblijfplaatsen van beschermde diersoorten zijn niet waargenomen.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming mits de onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Ook andere essentiële functies zoals foerageergebied en migratieroutes ontbreken. Daarom zijn mitigerende/compenserende maatregelen en het aanvragen van een ontheffing niet aan de orde.
- Het plangebied heeft potenties als vaste verblijfplaats voor de Kerkuil. In de nieuw te bouwen schuur dient deze potentie hersteld te worden. Dit kan door in de nieuwe schuur een voor kerkuilen toegankelijke zolder te realiseren of door een kerkuil kast te plaatsen.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.

Water

Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel ligt hiervoor C-watergangen conform de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe. Aangezien aanzienlijk meer verharding verdwijnt door de sloop van ca. 1100 m² aan bedrijfsbebouwing, dan uiteindelijk wordt teruggebouwd (woning en bijgebouw, ca. 300 m²) hoeft geen compensatie plaats te vinden worden in de vorm van extra waterberging voor oppervlaktewater.

4.3. Ede, Heremeijesteeg 13

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Heremeijesteeg 13 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 2837 en 3220.



luchtfoto van het betreffende perceel

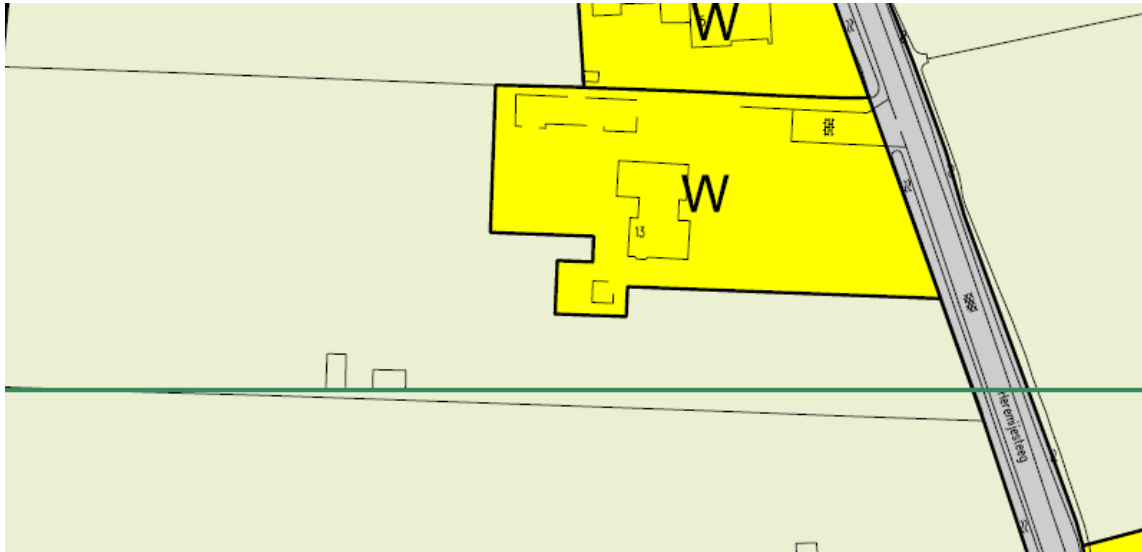
In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Heremeijesteeg 13 de bestemming ‘Wonen’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Er is een woning toegestaan met een inhoud van 660 m³. Er is 150 m² aan bijgebouwen vergund. Het omliggende gebied heeft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

Op het perceel bevindt zich een woning met een inhoud van 1.000 m³. Deze inhoud is in het verleden deels als bijgebouw vergund, maar is direct als woning in gebruik genomen. Daarnaast zijn er in de omliggende weilanden enkele bijgebouwen zonder vergunning gebouwd. In totaal is er 460 m² aan bijgebouwen op en rond het perceel aanwezig. Met deze wijziging wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. In ruil voor 1.000 m² sloopcompensatie wordt de woning vergroot, het bestemmingsvlak aangepast en zijn er meer bijgebouwen bij de woning toegestaan.

De sloopcompensatie is gevonden op de volgende locaties:

- Damakkerweg 7 te Otterlo. Hier wordt als compensatie voor het plan Heremeijesteeg 13 Ede in totaal 986 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor dit perceel is het bestemmingsplan reeds gewijzigd, de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is als voorwaarde in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.
- Buurtweg 60 te Ederveen. Op deze locatie wordt als compensatie voor het plan Heremeijesteeg 13 Ede in totaal 14 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestemmingsplanwijziging voor die locatie en de bijbehorende sloop zijn ook in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

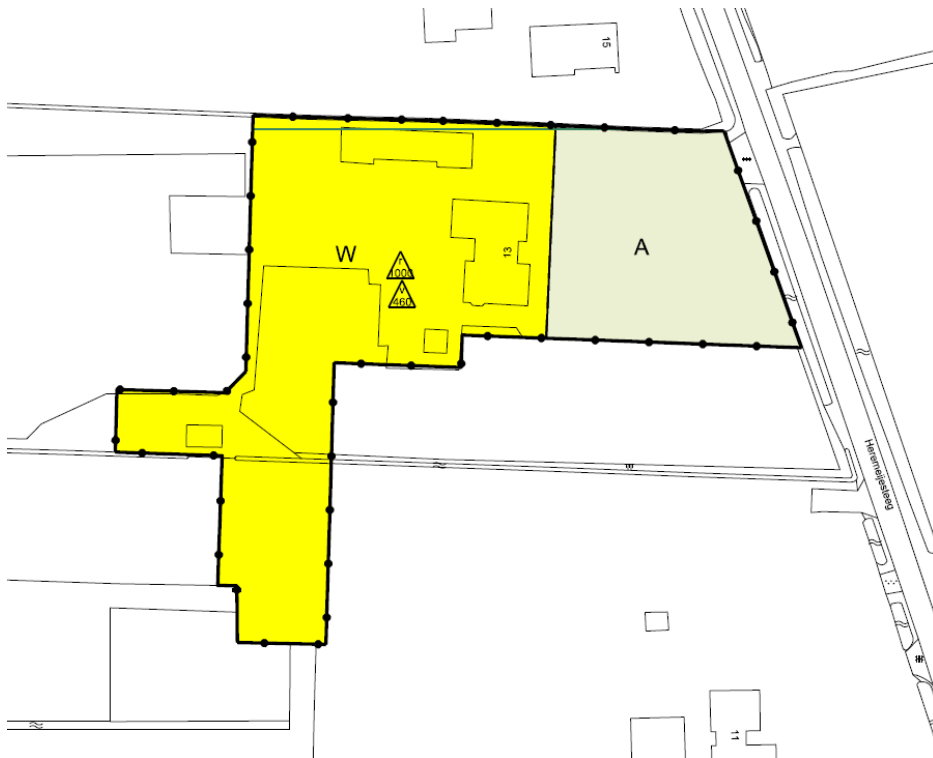
Alhoewel het (planologisch) vergroten van een woning en de bijgebouwen bij een woning niet in het vigerende beleid past, wordt in dit specifieke geval een uitzondering gemaakt. De locatie en bijgehorende bebouwing zijn landschappelijk goed ingepast en levert geen belemmeringen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Met de sloop van 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing elders is er uiteindelijk sprake van een grote ruimtelijke winst voor het buitengebied als geheel.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De feitelijke situatie wordt door middel van compenserende sloopmeters bestemd. Hierbij wordt de huidige inhoud van de woning vastgelegd op 1000 m³, met maximaal 460 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik, alle op te richten binnen het op de verbeelding aangeven bouwvlak.



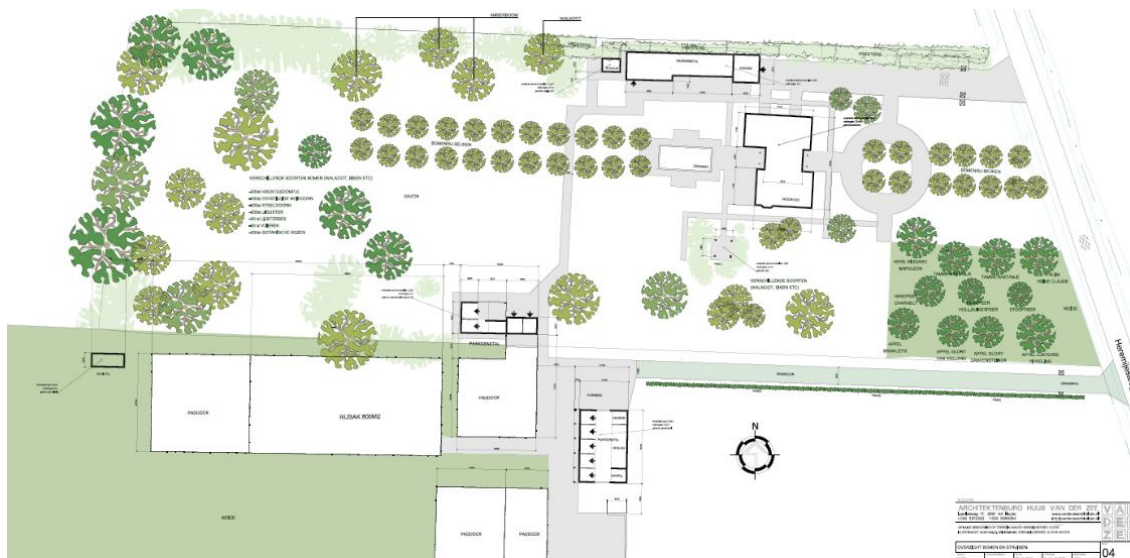
fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze 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 er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is voor een 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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap. Het maken van de in inrit naar de achtergelegen schuur door middel van een pad in grasbetonstenen, begeleid door een haag en het versoberen van de uitstraling van de poort dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



landschappelijke inpassing Heremeijesteeg 13 Ede

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een hoeveelheid bestaande en illegaal gerealiseerde bijgebouwen (paardenstallen/ bergingen) bij een woning in het buitengebied gelegaliseerd. In totaal gaat het om 460 m² waar oorspronkelijk 150 m² is toegestaan. In deze bijgebouwen is stallingsruimte voor ongeveer 15 paarden. Daarnaast is de woning vergroot van de toegestane 660 m³ naar ongeveer 1000 m³ en is een fors toegangshek en een tweede oprit gerealiseerd, eveneens zonder de vereiste vergunningen.

In de directe omgeving liggen enkele woningen van derden, namelijk Heremeijesteeg 11, 15 en 15A. De percelen Heremeijesteeg 11 en 15A hebben een agrarische bestemming, nr. 15 heeft een woonbestemming.

Geur veehouderijen

In totaal kunnen zoals vermeld in de stallen en bijgebouwen ongeveer 15 paarden worden gehouden. Omdat bestemming van het perceel 'Wonen' is en bovendien een van de stallen op te korte afstand van de woning Heremeijesteeg 15 is gelegen kunnen er niet op bedrijfsmatige wijze of in een bedrijfsmatige omvang dieren worden gehouden. Slechts het hobbymatig houden van enkele dieren is toelaatbaar.

Als vuistregel voor wat nog hobbymatig is wordt de opsomming uit artikel 3.111 van het Activiteitenbesluit gehanteerd. Het gaat dan om minder dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren. Concreet betekent dit dus dat er op het perceel Heremeijesteeg 13 in Ede niet meer dan 5 paarden gehouden mogen worden.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Door het planologisch toestaan van een grotere woning komt deze dicht bij het agrarische perceel Heremeijesteeg 15 Ede liggen. De afstand tot de rand van het agrarische bouwperceel was in de vergunde situatie ongeveer 50 meter. In de nieuwe situatie zal deze ongeveer 40 meter bedragen. Door het verkleinen van de afstand kan het bedrijf aan de Heremeijesteeg 15A extra belemmerd worden in haar uitbreidingsmogelijkheden. Omdat echter de woning op nr. 15 nog dichterbij ligt zullen deze extra belemmeringen zich in de praktijk niet voordoen. De woning op nr 15 is immers steeds de meest belemmerende factor. Zie ook onderstaande afbeelding.



milieucontouren omgeving Heremeijesteeg 13 in Ede

Conclusie

Vanuit het oogmerk van milieuzonering is medewerking aan het plan mogelijk mits uitsluitend enkele dieren hobbymatig worden gehouden. Concreet betekent dit dus dat er op het perceel Heremeijesteeg 13 in Ede niet meer dan 5 paarden gehouden mogen worden.

4.4. Ede, Kievitsmeent 4a

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Kievitsmeent 4a te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt direct ten westen van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie F, nummer 805.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Ede-West 2009” heeft het perceel Kievitsmeent 4a te Ede de bestemming ‘Agrarisch’ met de nadere aanduiding ‘middelgroot bedrijf’. Ook ligt er deels de dubbelbestemming ‘Leiding - Brandstof’ op het perceel. Op het terrein bevinden zich één agrarische bedrijfswoning en enkele agrarische opstallen.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

De bestaande bedrijfswoning wordt dubbel bewoond. Het gaat om twee zelfstandige woningen. De inhoud van dit woongebouw is 740 m³. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de agrarische bedrijfswoning in elk geval al vanaf 1994 door twee huishoudens onafgebroken bewoond is, en daarmee onder de werking van het overgangsrecht valt. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt deze situatie planologisch vastgelegd.

Conclusie

Op het perceel krijgt de bedrijfswoning de aanduiding 'woongebouw'. Het woongebouw krijgt een aanduiding voor een totale inhoud van maximaal 740 m³. Verder is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan (50 m² per wooneenheid).



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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.

4.5. Ede, Maanderdijk 10

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Maanderdijk 10 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten zuidwesten vlak tegen de bebouwde kom van de kern Ede. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie E, nummer 5368.



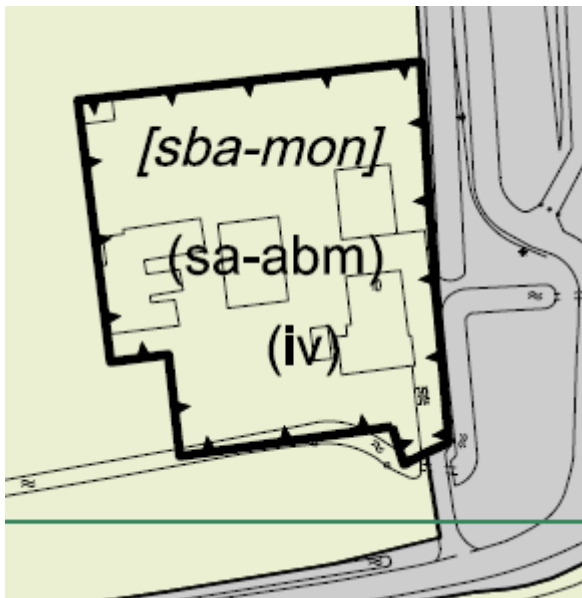
luchtfoto van het betreffende perceel

In het huidige bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ met de nadere aanduidingen ‘middelgroot bedrijf’ en ‘intensieve veehouderij’ en een specifieke bouwaanduiding ‘monument’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Op het terrein zijn een agrarische bedrijfswoning en een schuur aanwezig die beide een monumentale status hebben. Daarnaast zijn er nog enkele verouderde bedrijfsopstallen zonder die status. In totaal is er circa 540 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

Het gaat om een slooplocatie in het kader van het functieveranderingsbeleid. De agrarische opstallen - met uitzondering van de monumentale schuur - worden volledig gesloopt en kunnen vervolgens worden ingezet als compensatie voor plannen elders. Het perceel krijgt een reguliere woonbestemming, waarbij de monumentale schuur als bijgebouw bij de woning behouden blijft.

Daarnaast heeft initiatiefnemer voldoende aannemelijk gemaakt dat de voormalige bedrijfswoning al vóór de peildatum (9 mei 1995) is gesplitst en sindsdien permanent door twee huishoudens is bewoond. Bij deze bestemmingsplanwijziging wordt daarom de aanduiding ‘woongebouw’ aan de verbeelding toegevoegd ten behoeve van een woongebouw met maximaal 2 wooneenheden.



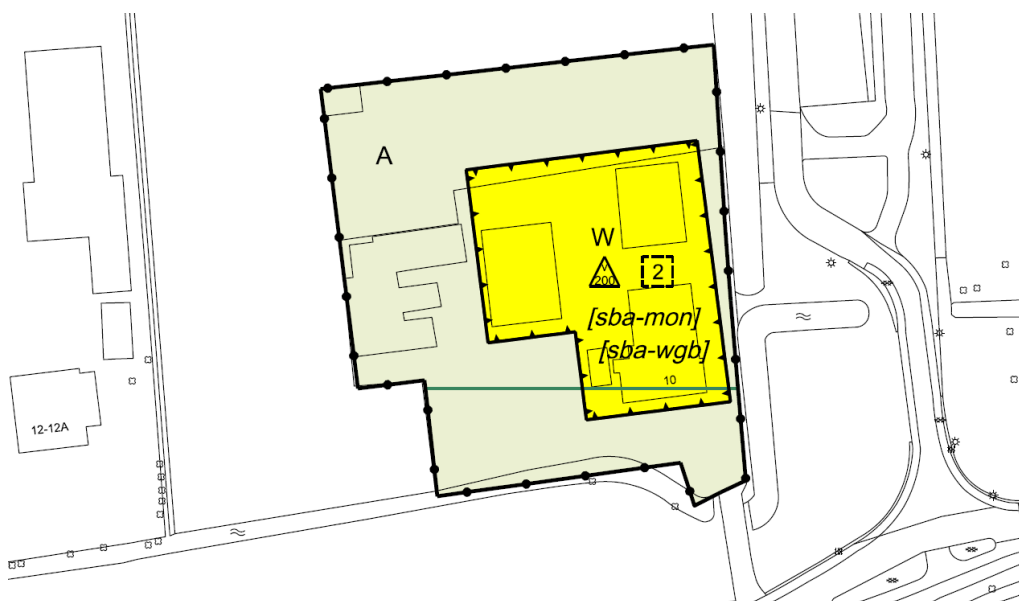
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conform het regionale functieveranderingsbeleid wordt een deel van de vrijkomende sloopmeters op de locatie zelf ingezet als sloopcompensatie voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel. Het gaat om een uitbreiding van de huidige 164 m² naar 200 m², dus in totaal 36 m². Hiervoor wordt 72 m² ingezet als compensatie.

De overige sloopmeters (301 m²) worden ingezet bij de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf op het perceel Hoge Valkseweg 21 te Lunteren. Deze functiewisseling is eveneens in deze bestemmingsplanwijziging opgenomen.

Conclusie

De bestemming 'Agrarisch (middelgroot bedrijf)' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'woongebouw'. De monumentale status van de voormalige boerderij en de schuur blijft daarbij behouden. Verder wordt er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen (100 m² per wooneenheid) toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze 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 er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is voor een 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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het in stand houden van de inrit aan de oostzijde van de woning, het toevoegen van hagen en een boomgaard dragen bij aan het accentueren van een compact erf en een goede landschappelijke inpassing.



landschappelijke inpassing Maanderdijk 10 in Ede

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie ligt aan de Maanderdijk 10 in Ede, ten zuidwesten grenzend aan de bebouwde kom van de kern van Ede. Deze locatie ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, "Binnenveld", bevindt zich op circa 2 kilometer afstand ten zuidwesten van de planlocatie. Negatieve effecten zoals een toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (sloop) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Voor de planlocatie Maanderdijk 10 in Ede is na een geschiktheidsbeoordeling door de afdeling Ecologie de volgende conclusie getrokken: overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna zijn wegens het ontbreken van geschikte habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de

aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde. De werkzaamheden leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht, om te voldoen aan de zorgplicht dienen onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.
- Sloop kan enkel plaatsvinden bij afwezigheid van een broedgeval.

4.6. Ede, Zecksteeg 5a

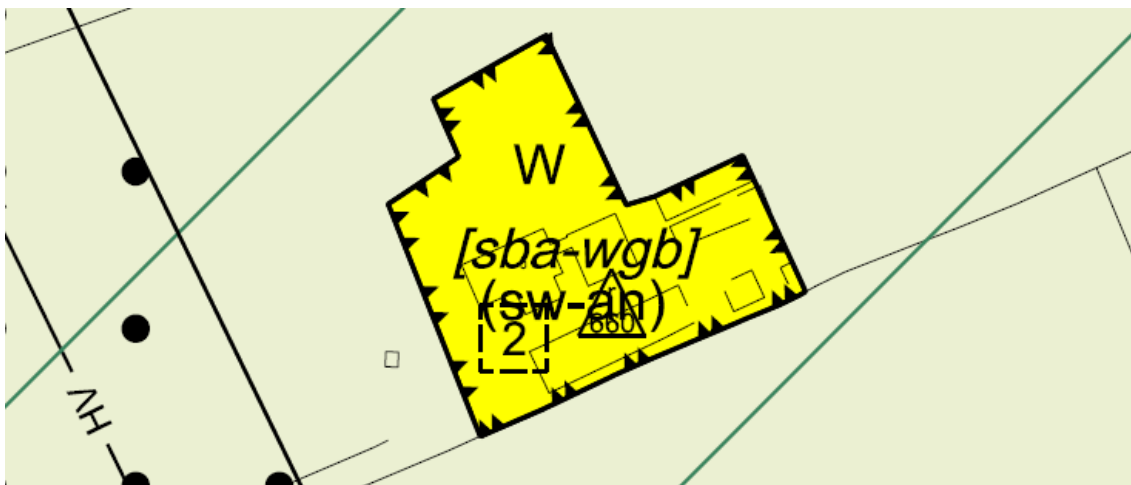
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Zecksteeg 5a te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1.3 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie H, nummers 3071 en 3072.



luchtfoto van het betreffende perceel

Volgens het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Zecksteeg 5a te Ede de bestemming ‘Wonen’, met de nadere aanduidingen ‘agrarische nevenactiviteiten’ en ‘woongebouw, 660 m³’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het terrein zijn een woongebouw met daarbij 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik aanwezig. Daarnaast staat er nog circa 560 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

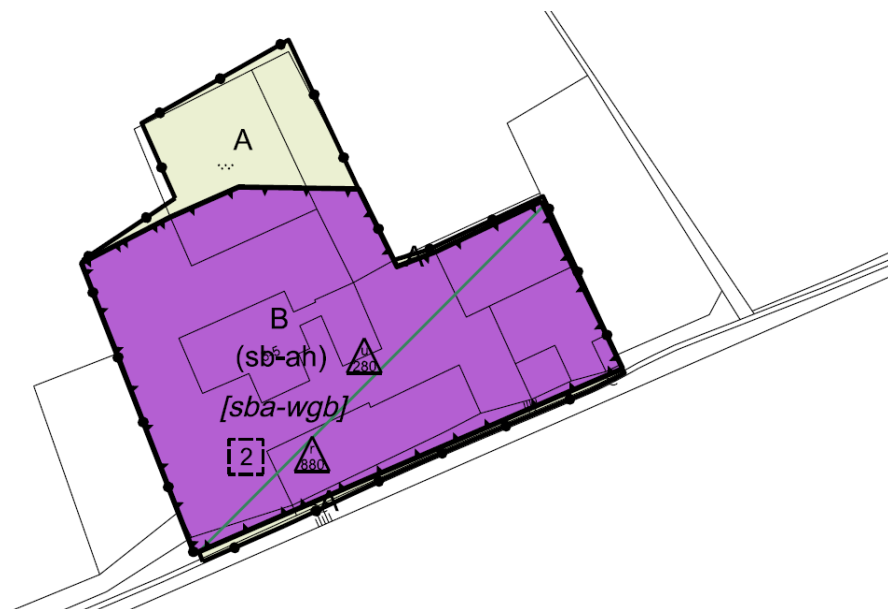
Met deze bestemmingsplanwijziging wordt de huidige woonbestemming veranderd in een reguliere bedrijfsbestemming ten behoeve van een autowerkplaats.

Daarnaast is de bestaande dubbele woning groter gebleken dan de reguliere (en bestemde) omvang van 660 m³. Men heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat deze situatie al vóór de peildatum (9 mei 1995) bestond en daarmee dus onder het overgangsrecht valt. Daarom wordt met deze bestemmingsplanwijziging de maximale inhoudsmaat van het woongebouw vergroot naar de 880 m³.

Conclusie

De huidige woonbestemming wordt veranderd in een reguliere bedrijfsbestemming. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is voortaan een (bedrijfs)woongebouw toegestaan met een maximale inhoud van 880 m³ en ten hoogste 2 wooneenheden. Dit woongebouw mag dus alleen worden bewoond door personen met een directe zakelijke band met het bedrijf.

Bij dit woongebouw is in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan (50 m² per wooneenheid). Daarnaast wordt maximaal 280 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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). April 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen. Dit plan dateert nog van voor het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid. Daarom is bij de beoordeling van dit initiatief nog het beleid uit 2008 als uitgangspunt genomen.

In dit functiewisselingsbeleid zijn richtlijnen opgenomen voor de berekening van de noodzakelijke sloopcompensatie volgens een bepaalde staffeling. In dit geval is de sloopberekening als volgt. Op het perceel is 560 m² aan (legale) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Er is verzocht om in totaal 280 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf.

Om een oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing tot ten hoogste 500 m² mogelijk te kunnen maken is sloopcompensatie in de verhouding 1:2 noodzakelijk. Voor 280 m² aan bedrijfsbebouwing is dus in totaal 560 m² aan compenserende sloopmeters nodig. Deze sloopcompensatie wordt volledig op eigen terrein gevonden.

Het beleid geeft aan dat een dergelijke functiewijziging ook moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan via een bijdrage aan het landschapsfonds, zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied gemeente Ede. Deze bijdrage bedraagt € 10,- per m² aan nieuwe (niet-agrarische) bedrijfsbebouwing. Het landschapsfonds wordt gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van 280 m² aan bedrijfsbebouwing. Daarom is de afdracht voor het landschapsfonds in dit geval vastgesteld op € 2.800,-.

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Instandhouding van de bomenrij langs de toegangsweg en een nieuwe houtsingel met inheemse struik- en boomvormers aan de noordzijde draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing.



landschappelijke inpassing Zecksteeg 5a in Ede

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteit' opgeheven en daarvoor in de plaats een bedrijfsbestemming geïntroduceerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Aan de gewenste afstand van 30 meter tussen de nieuwe bestemming en omliggende gevoelige bestemmingen wordt ruimschoots voldaan (> 100 m¹). Daarom is er geen overlast van de nieuwe bedrijfsactiviteiten te verwachten.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief reeds bestaande ontwikkelingsmogelijkheden.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die 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.

Omdat 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 geurgevoelig object aan de Zecksteeg 5a Ede geïntroduceerd, namelijk een autowerkplaats. Bij het dichtstbij zijnde agrarische bedrijf (Fransesteeg 16 Ede) is geen intensieve veehouderij toegestaan. Voor dit bedrijf geldt daarom een aan te houden afstand van tenminste 50 meter; hieraan wordt voldaan. Overige agrarische bedrijven in de wijdere omgeving worden al eerder beperkt in hun bedrijfsvoering door andere woonbestemmingen in de directe omgeving. De conclusie is dus dat de omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering (inclusief ontwikkelingsmogelijkheden) door deze planwijziging.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen meestal 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. Concreet betekent dit dat er een afstand van tenminste 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de werkplaats. Aan dit vereiste wordt ruimschoots voldaan.

De achtergrondbelasting op het nieuwe bedrijf zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Omdat de minimaal vereiste afstand ruimschoots beschikbaar is, zullen er voor de omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Aan de Zecksteeg 5a in Ede is het vanuit het oogpunt van milieu mogelijk om de huidige bestemming te wijzigen in een reguliere bedrijfsbestemming.

Archeologie

In het bijgevoegde figuur 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. De planlocatie heeft een middellage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van de planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van deze locatie.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de functiewisseling met landschappelijke inpassing. 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. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



planlocatie op het kaartblad archeologie van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie aan de Zecksteeg 5a te Ede maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied, waaronder Natura2000 en Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen

Natura2000 gebied bevindt zich ten oosten op 1.0 km van de planlocatie. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Op 29 augustus 2017 is een Quicksan Ecologie uitgevoerd door ecologisch adviesbureau 'Jansen Natuur'. Nabij de planlocatie komen beschermde diersoorten voor waaronder de gewone dwergvleermuis, kerkuil, steenuil en huismus. Deze soorten zijn beschermd conform artikel 3.1 en 3.10 van de Wet natuurbescherming. Ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten.

De werkzaamheden leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming mits de onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.

Water

Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd (alleen huishoudelijk afvalwater), maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe. De hoeveelheid verhard oppervlak blijft in dit geval vrijwel gelijk, waardoor er geen compensatie nodig is in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7. Ede, Zuiderkade ongenummerd (ten westen van Zuiderkade 50)

Aanleiding en Achtergrond

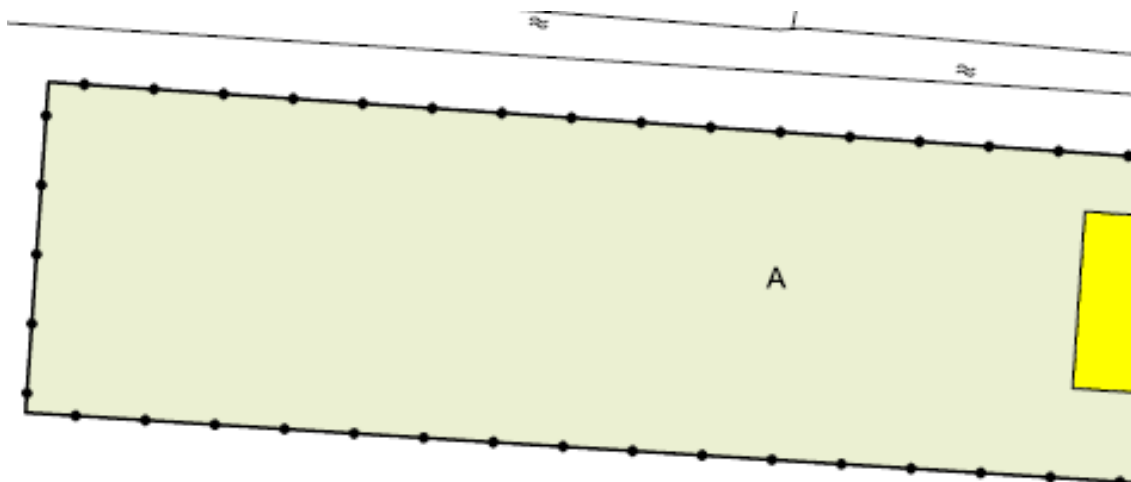
Deze bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op het perceel Zuiderkade ong.in Ede, direct ten westen van nummer 50. Het perceel ligt op circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van de kern Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1507.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het huidige bestemmingsplan “Ede, Zuiderkade 50” heeft het perceel Zuiderkade ong., direct ten westen van nummer 50, de bestemming ‘Agrarisch’, zonder concrete bouwmogelijkheden.

Op de grens van Ede en Veenendaal is in het kader van het project ‘Groene Grens’ 75 hectare nieuwe natuur in ontwikkeling. De gronden voor deze ontwikkeling liggen in Ede, maar worden gekocht en aangelegd door gemeente Veenendaal. De gronden binnen het projectgebied hebben inmiddels een natuurbestemming.

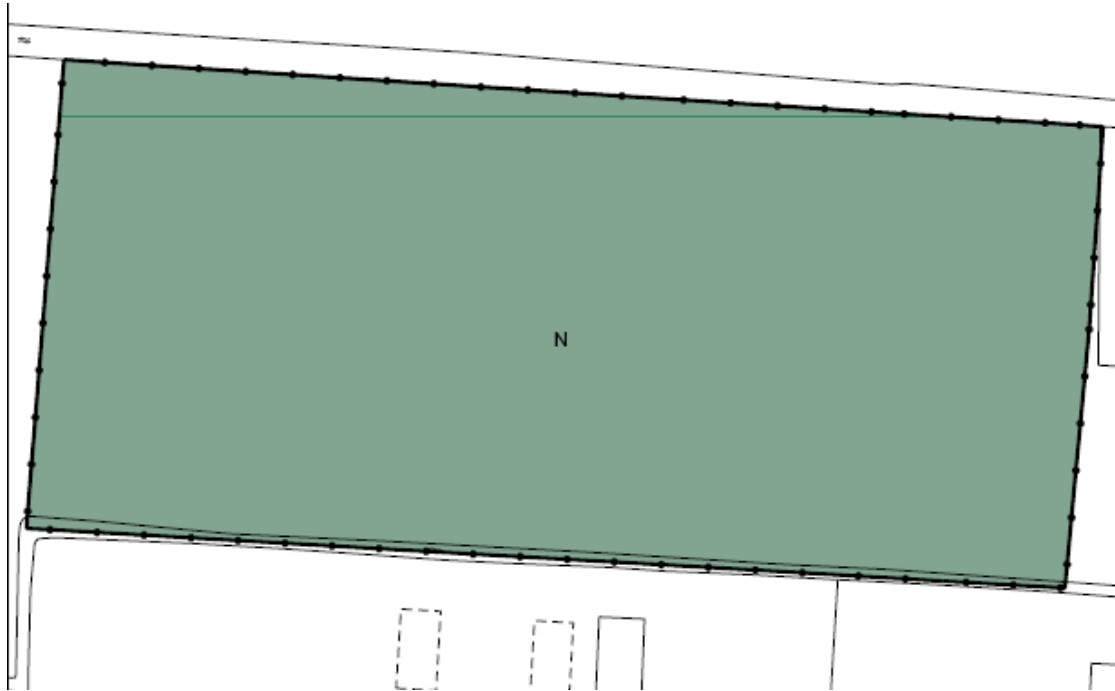


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Aansluitend aan de oorspronkelijk geplande natuurpercelen is een 'extra' perceel beschikbaar gekomen dat eveneens ingericht kon worden als natuurgebied wat inmiddels ook is gebeurd. Dit perceel krijgt met deze bestemmingsplanwijziging dan ook een passende bestemming.

Conclusie

De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Natuur'.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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. Ederveen, Buurtweg 58-58a en 60

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Buurtweg 58-60 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1,8 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van de kern Ede, tussen Ede en Ederveen in. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 2882.



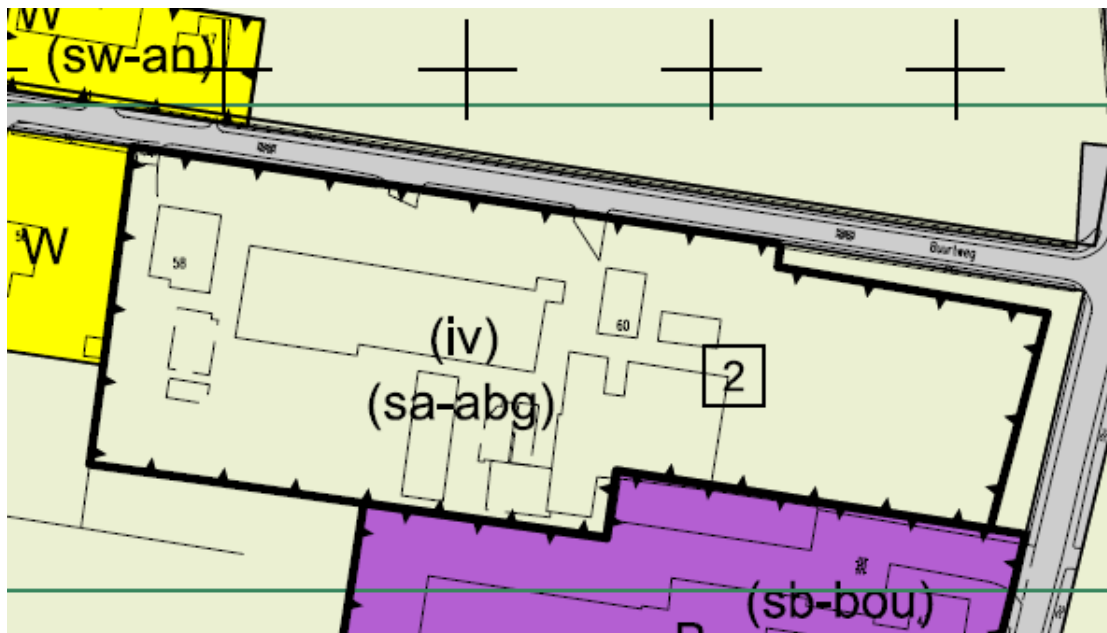
luchtfoto van het betreffende perceel

Volgens het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Buurtweg 58-60 te Ederveen de bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduidingen ‘agrarisch bedrijf groot’ en ‘intensieve veehouderij’. Er zijn twee agrarische bedrijfswoningen toegestaan. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Eén van de twee aanwezige bedrijfswoningen wordt dubbel bewoond. Men heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de woning al vóór de peildatum (9 mei 1995) gesplitst is en sindsdien onafgebroken door twee verschillende huishoudens wordt bewoond. Daarmee valt deze situatie onder het overgangsrecht.

Daarnaast bevindt zich op het perceel in totaal 2.800 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In het kader van het functieveranderingsbeleid wordt deze bedrijfsbebouwing volledig gesloopt. De vrijkomende sloopmeters worden ingezet als compensatie voor plannen elders. Het gaat om plannen in Ede en Barneveld. Voor deze plannen worden aparte procedures gevoerd. De bestaande woning en het woongebouw blijven behouden en krijgen beide een passende woonbestemming.

Conform het regiobeleid moeten feitelijke (legale) agrarische meters worden omgezet naar ‘inzetbare’ meters. Voor deze locatie volgt uit een berekening dat er in totaal 2.063 m² overblijft om in te zetten als compenserende sloopmeters op het eigen perceel of elders. Een klein deel wordt gebruikt om de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op het perceel zelf te vergroten. In totaal zijn hiervoor 330 m² aan compenserende sloopmeters nodig. Daarmee resteert er in totaal nog 1733 m² als sloopcompensatie voor andere locaties.

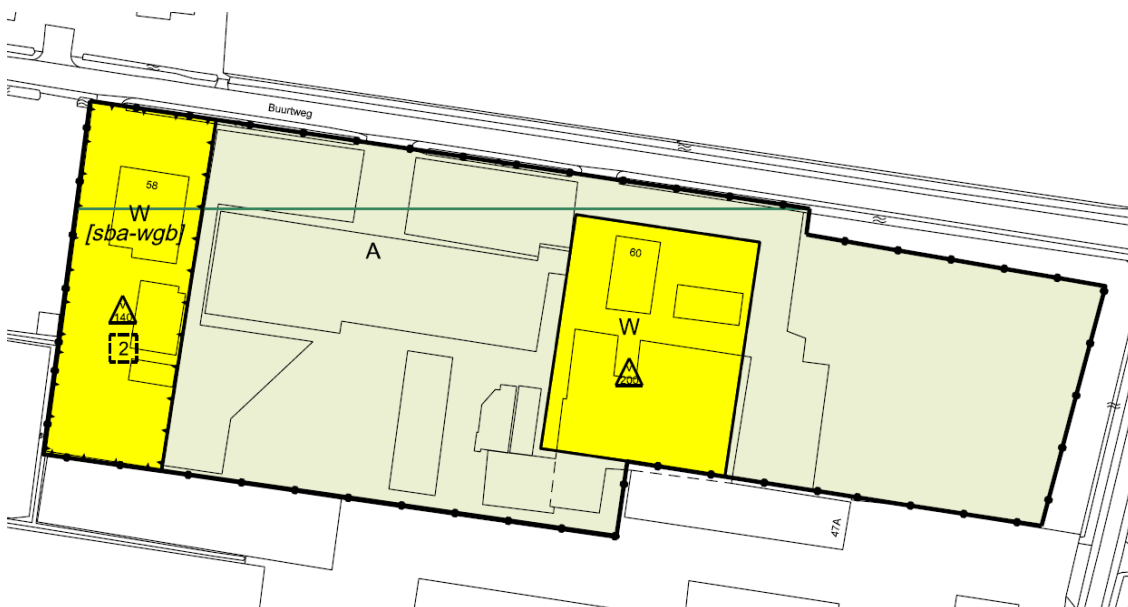


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in een tweetal reguliere woonbestemmingen, elk met een eigen bouwvlak. Het gaat daarbij om de reeds aanwezige voormalige bedrijfswoningen. Aan de woonbestemming van het perceel Buurtweg 58-58a te Ederveen wordt de aanduiding 'woongebouw' toegevoegd. Op dit perceel is voortaan een woongebouw van maximaal 660 m³ toegestaan met ten hoogste twee wooneenheden. Bij dit woongebouw is in totaal 140 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan (70 m² per wooneenheid).

Op het perceel Buurtweg 60 te Ederveen is voortaan een reguliere woning (660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap. Het aanplanten van inheemse hagen aan de zijkanen van de bouwvlakken en de aanplant van inheemse bomen aan de weg dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Buurtweg 58-58a en 60 te Ederveen

Archeologie

In het onderstaand figuur is de planlocatie 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. Het plangebied heeft een middelhoge integrale cultuurhistorische waardering.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van deze planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van deze locatie.

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een geplande functiewisseling en nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, gezien de beperkte omvang van de geplande nieuwbouw en gezien de bodemversterking die de oude bebouwing naar verwachting heeft veroorzaakt, is de kans klein dat

tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Realisatie van de nieuwe bestemmingen zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



planlocatie (in paars) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie ligt aan de Buurtweg 58-60 in Ederveen, circa 1.8 kilometer ten noordwesten van de kern van Ede. Deze locatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, “Veluwe”, bevindt zich op circa 3.4 kilometer afstand ten oosten van de planlocatie. Negatieve effecten zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (sloop) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

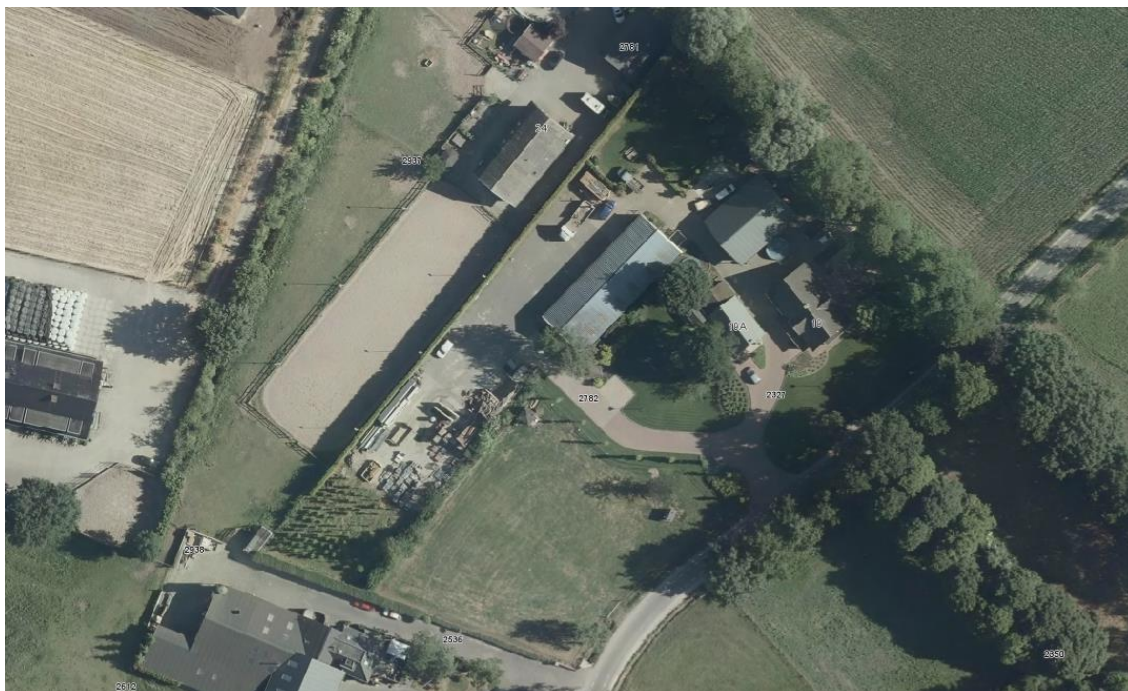
In het kader van het functieveranderingsbeleid wordt alle bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. De sloop dient als compensatie voor plannen elders. In mei 2017 is een Quicksan Ecologie uitgevoerd door ecologisch adviesbureau ‘Blom Ecologie B.V.’. Aanvullend onderzoek naar huismussen is uitgevoerd in augustus door ‘Faunaconstruct’ (Inspectie). De inspectie huismussen is niet conform het kennisdocument uitgevoerd. Om de aanwezigheid van broedgevallen uit te sluiten zijn daarom aanvullende maatregelen vereist. De ecologische onderzoeken geven aan dat er in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen verblijfplaatsen aanwezig zijn van diersoorten beschermd onder de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming mits de onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.
- De kasten zoals weergegeven in het landschapelijk inrichtingsplan geplaatst worden.

4.9. Harskamp, Laarweg 19/19a

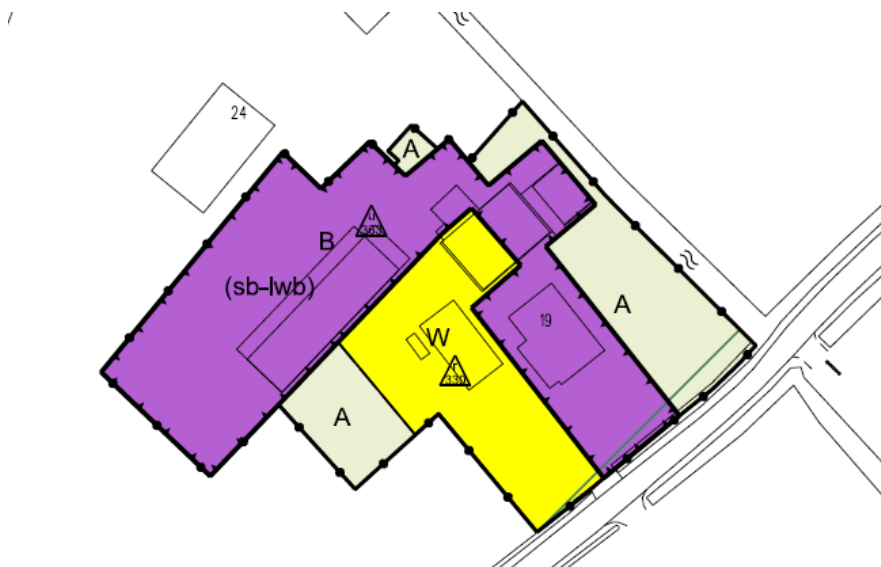
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Laarweg 19/19a te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 2782 en 2327.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het huidige bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1^e ronde' heeft het perceel twee verschillende bestemmingen. Het deel van het perceel dat hoort bij Laarweg 19 heeft een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding 'loonwerkbedrijf'. Naast een bedrijfswoning van maximaal 660 m³ met daarbij 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik is er in totaal 363 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Het deel van het perceel dat hoort bij Laarweg 19a heeft een woonbestemming, waarbij een woning van maximaal 330 m³ is toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



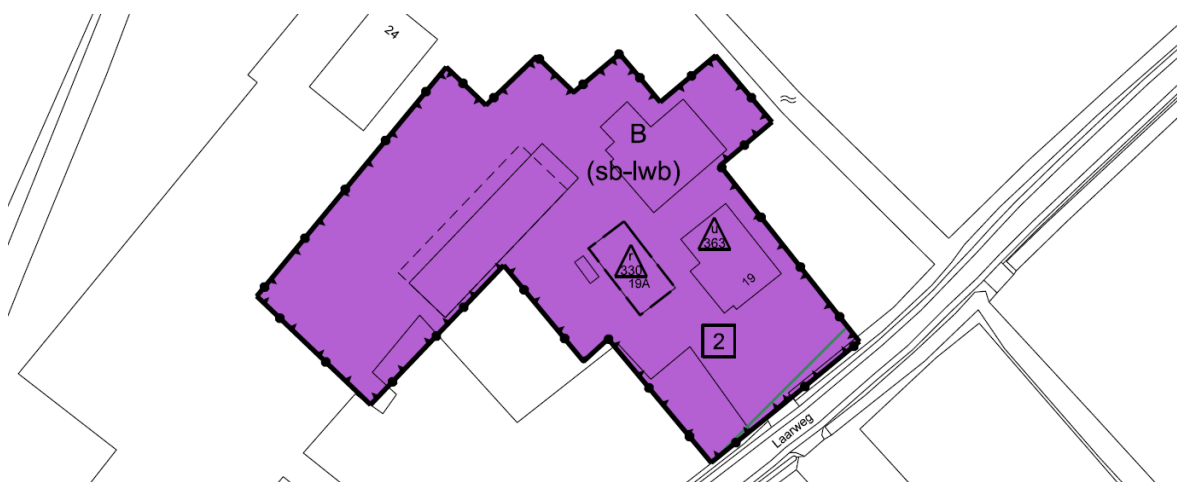
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan "Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1e ronde"

Bij een recente herziening van het bestemmingsplan is de eerdere woonbestemming aangepast naar een bedrijfsbestemming, en is er een tweede woning van 330 m³ onder het overgangsrecht bestemd. De tweede woning heeft per abuis de woonbestemming behouden, waardoor er twee aparte bestemmingen op het perceel gerealiseerd zijn ('Wonen' en 'Bedrijf'). Door de milieuregels zorgt de losse woonbestemming, welke tegen de bedrijfsbestemming aan ligt, er echter voor dat het loonwerkbedrijf in zijn werkzaamheden belemmerd wordt. Beide percelen zijn ook in eigendom van dezelfde eigenaar.

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt deze planologisch ongewenste situatie in overleg met de eigenaar ambtshalve gerepareerd. Hiermee wordt het loonwerkbedrijf niet meer extra belemmerd. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt er één bedrijfsbestemming van gemaakt met twee bedrijfswoningen. De maximaal toegestane inhoud van deze woningen blijft ongewijzigd (Laarweg 19: 660 m³, Laarweg 19a: 330 m³). Omdat het bedrijfswoningen zijn mogen deze enkel worden bewoond door personen met een directe zakelijke band met het bedrijf. Ook de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (363 m²) blijft onveranderd.

Conclusie

De twee losse bestemmingen worden veranderd in één bedrijfsbestemming met twee bedrijfswoningen. Er wordt naast de twee bedrijfswoningen (van 660 m³ en 330 m³) maximaal 363 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Per bedrijfswoning mag in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik worden gerealiseerd.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Gevoelige bestemmingen zijn vaak woningen, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen, werkplaatsen, dagverblijven etc.

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.

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het bevoegd gezag in ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit moet betrekken. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ruimtelijk plan moet waarborgen dat voldoende afstand is tussen potentieel hinderlijke en gevoelige functies in de omgeving. Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof) etc.

Toetsing

Bestemd wordt een agrarisch loonbedrijf met een bebouwd oppervlak van 363 m² en de nodige verharding. Dit valt volgens de Standaardbedrijfsindeling 2008 (SBI-2008) onder code 016-1. De milieucategorie is 3.1 en de aan te houden richtafstand tot gevoelig bestemmingen is 50 meter. Deze afstand is beschikbaar (zie ook onderstaande afbeelding met 50 meter-contour).



50 meter-contour Laarweg 19-19a in Harskamp

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuwe bedrijfswoning geïntroduceerd. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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 guernormen 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. In

de omgeving van de planlocatie liggen enkele paardenhouderijen. Voor paarden geldt wettelijk een minimaal vereiste vaste afstand.

Adres	Minimaal vereiste afstand (meters)	Beschikbare afstand tot bestaand emissiepunt geur	Beschikbare afstand tot rand bouwperceel
Westenengerdijk 24	50	41	Nvt
Laarweg 15	50	119	94

tabel afstanden geur

Uit de bepaling volgt dat de beschikbare afstand tot de paardenstal aan de Westenengerdijk 24 onvoldoende is. Dit geeft aanleiding te veronderstellen dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het gaat echter om een bestaande, legaal aanwezige woning. De planologische wijziging geeft geen wijziging in de feitelijke situatie.

Belemmeringen omliggende bedrijven

De beschikbare afstand tussen de te introduceren woning Laarweg 19a en de paardenstal op het perceel Westenengerdijk 24 is onvoldoende. Voor deze stal is een vergunning verleend op 16 augustus 2002. Er is een melding Activiteitenbesluit ingediend op 25 mei 2008 en eveneens is voor deze paardenhouderij een Natuurbeschermingswetvergunning verleend. Het bedrijf is legaal aanwezig en daarom dient hier in de planvorming rekening mee te worden gehouden.

De afstand tot de bestaande woning Laarweg 19 voldoet aan de wettelijke eis van 50 meter.

Bij het bestemmen van de woning Laarweg 19a ontstaat er voor het bedrijf aan de Westenengerdijk 24 een overbelaste situatie. Het bedrijf wordt daardoor belemmerd en in haar bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Het gaat echter om een bestaande, legaal aanwezige woning. De planologische wijziging geeft geen wijziging in de feitelijke situatie. De belemmering is niet onevenredig groot. Het bedrijf kan haar huidige activiteiten blijven voortzetten.

Conclusie

Het planologisch bestemmen van de bestaande (kleine) woning van Laarweg 19a als tweede bedrijfswoning bij het niet-agrarische bedrijf op Laarweg 19 is mogelijk.

4.10. Harskamp, Molenweg 16

Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Molenweg 16 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten noorden van de bebouwde kom van de kern Harskamp tegenover het bedrijventerrein 'Het Laar'. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummer 2233.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Buitengebied' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Op het perceel zijn een woning en enkele bijgebouwen aanwezig. Bij het intekenen van het bouwvlak bij deze bestemming is per abuis een bijgebouw buiten dit vlak gebleven hoewel hiervoor eerder wel een vergunning is verleend.

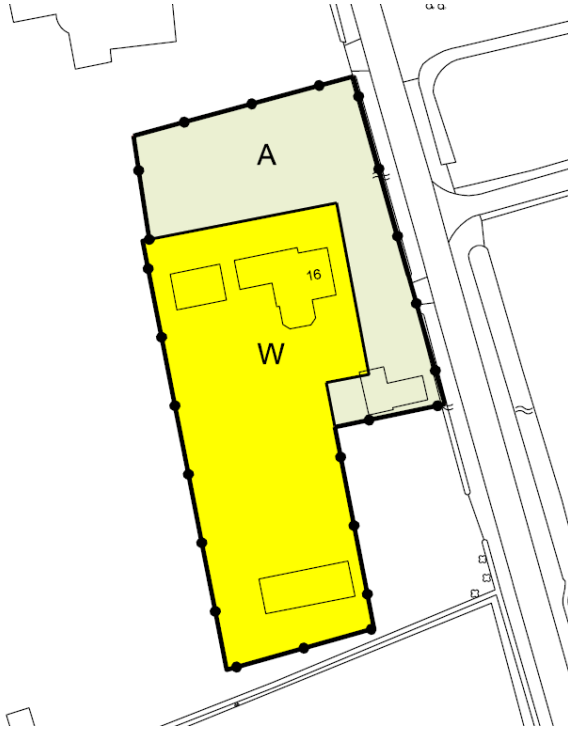


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt deze omissie hersteld en wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' gewijzigd zodat alle bij de woning behorende bijgebouwen weer binnen het bouwvlak zijn gesitueerd.

Conclusie

De vorm van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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.

4.11. Lunteren, Broeksteeg 10

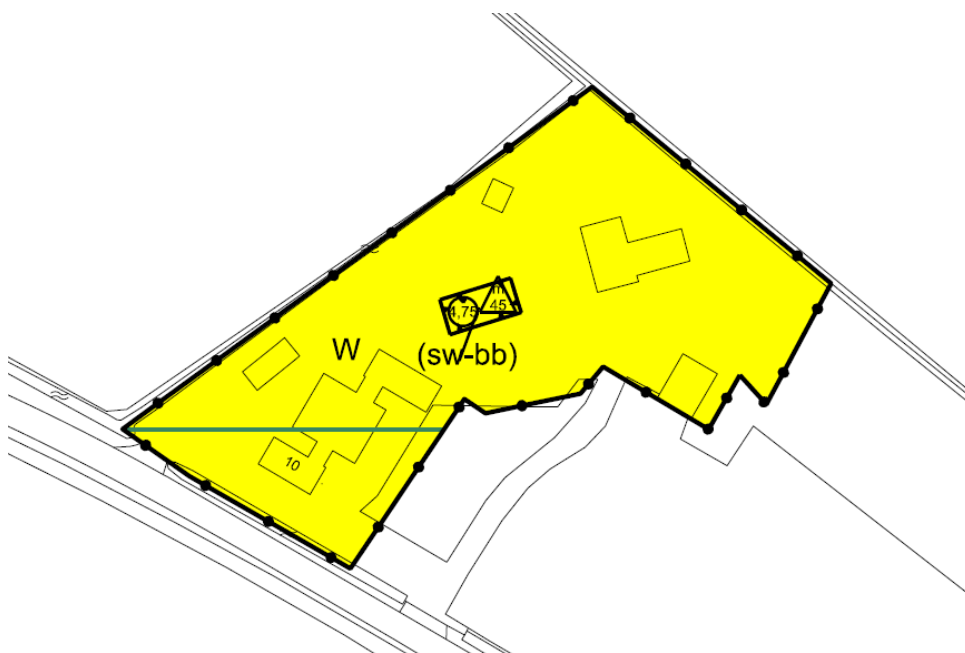
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Broeksteeg 10 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, circa 1,7 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van de kern Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummers 1446, 1615 en 1626.



luchtfoto van het betreffende perceel

Volgens het geldende bestemmingsplan “Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde” heeft het perceel Broeksteeg 10 te Lunteren de bestemming ‘Wonen’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Op het terrein bevinden zich een volwaardige woning en een kleinschalige woonruimte in een voormalig bijgebouw. Beide woonruimten zijn bij deze recente planwijziging positief bestemd. Er is een woning met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan en daarnaast is het toegestaan om het op de verbeelding aangeduide bijgebouw van 45 m² te bewonen.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt de aanduiding 'bewoond bijgebouw' veranderd naar een reguliere woning. Het perceel wordt bovendien gesplitst in twee reguliere woonpercelen. Het bewoonde bijgebouw wordt volledig gesloopt en als volwaardige woning op een andere locatie herbouwd. Hiervoor worden 300 m² aan compenserende sloopmeters, afkomstig van het perceel Damakkerweg 7 in Otterlo, ingezet. Voor die laatste locatie is de bestemming al gewijzigd, zodat deze gesloopte meters niet meer kunnen worden teruggebouwd. Dit is ook bij deze bestemmingsplanwijziging geborgd.

Conclusie

De huidige woonbestemming met een aparte aanduiding voor een bewoond bijgebouw wordt gewijzigd in twee reguliere woonbestemmingen. Binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken is een woning (maximale inhoud 660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen (per woning).



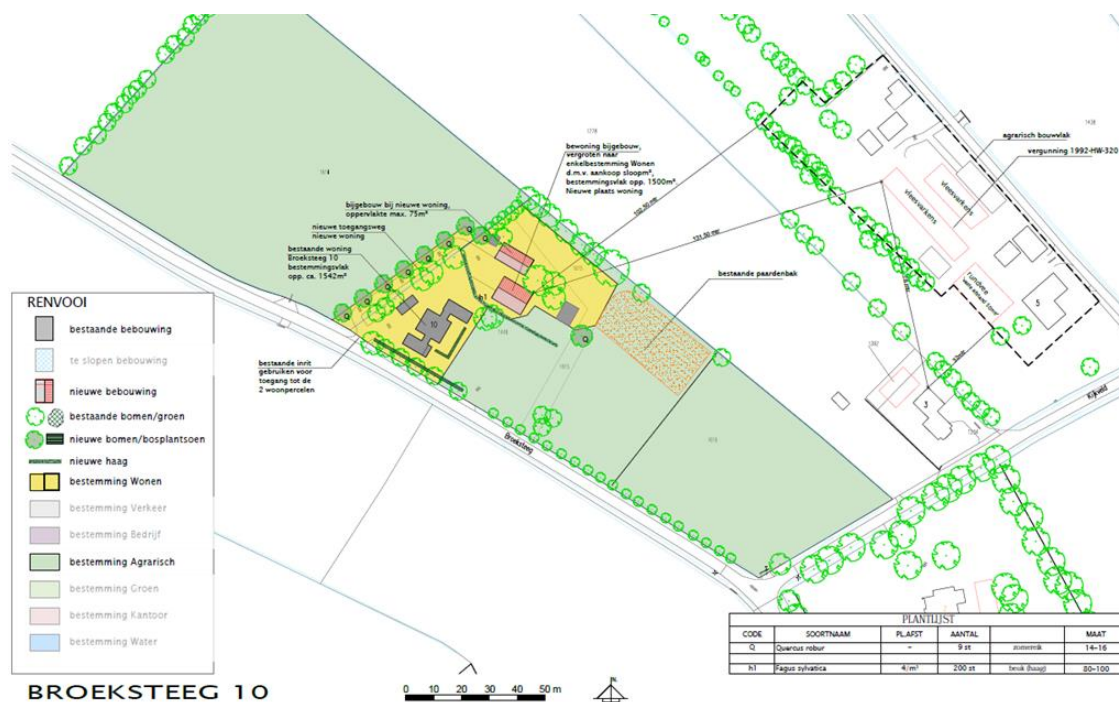
fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en kent al een rijke beplanting. Naast het in stand houden van inheemse landschapselementen draagt het toevoegen van een rij eiken en verschillende hagen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Broeksteeg 10 in Lunteren

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een bestemming 'bewonen bijgebouw toegestaan' opgeheven en daarvoor in de plaats een reguliere woning mogelijk gemaakt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de omgeving is aan het Kijkveld 5 Lunteren een minicamping gelegen (kamperen bij de boer). Richtafstand voor het aspect geluid is 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.



Milieucontouren omgeving Broeksteeg 10 in Lunteren

In de omgeving is ook aan het Kijkveld 5 in Lunteren een middelgroot agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). Met deze bestemmingsplanwijziging wordt weliswaar geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd maar wel een geurgevoelig object verplaatst.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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 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 vanwege de omliggende veehouderijen meestal 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.

Er is sprake van het verplaatsen van een geurgevoelig object. Ook op de nieuwe locatie moet aan de normen en afstanden van het Activiteitenbesluit worden voldaan. Dit is voor de te verplaatsen woonbestemming ruimschoots het geval. De afstand tot het dichtstbijgelegen emissiepunt van de stallen is ongeveer 120 meter (zie grootste contour op bovenstaande afbeelding), waar minimaal 50 meter is vereist. Een berekening van de voorgrondbelasting kan om deze reden achterwege blijven.

De achtergrondbelasting op het te introduceren woongebouw zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Omdat de minimaal vereiste afstand ruimschoots beschikbaar is, zullen er voor het naastgelegen bedrijf geen extra belemmeringen ontstaan. Daarbij speelt bovendien mee dat de woning aan het Kijkveld 3 dichterbij is gelegen dan de te verplaatsen bestemming (zie kleine contour op de afbeelding). Deze woning is daarmee de beperkende factor voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf aan het Kijkveld 5 te Lunteren.

Bodem

Op 2 november 2017 is door PJ Milieu BV betreffende de locatie Broeksteeg 10 te Lunteren een verkennend bodemonderzoek geleverd onder kenmerk 1767301A.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bodemkwaliteit van voldoende kwaliteit is dat deze de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling niet belemmert. Wel zal bij de aanvraag van de benodigde sloopmelding/omgevingsvergunning de exacte bodemkwaliteit vooralsnog verder onderzocht moeten worden om de exacte bodemkwaliteit te bepalen.

Archeologie

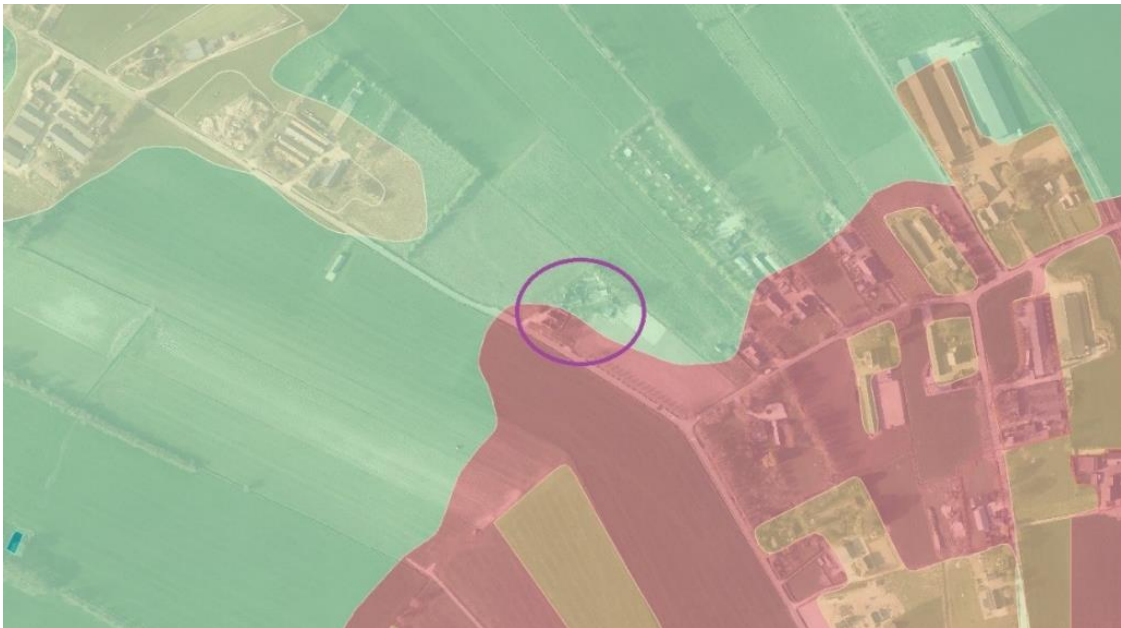
Op het onderstaand figuur is het een deel van het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). Het zuidelijk deel van de planlocatie ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting (rood) en het noordelijk deel ligt in een zone met een lage archeologische verwachting (groen). Het gebied heeft een middellage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van deze planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe woning. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Het realiseren van deze gewijzigde bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting in het noordelijk deel van het plangebied en de middellage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



plangebied (in paars) op het kaartblad archeologie van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie ligt aan de Broeksteeg 10 in Lunteren. De planlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, "Veluwe", ligt op circa 1.3 kilometer afstand ten oosten van de planlocatie. Negatieve effecten zoals toename van geluid,

licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (sloop en bouw woning) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Op de planlocatie Broeksteeg 10 is door de afdeling ecologie na een geschiktheidsbeoordeling de volgende conclusie getrokken: overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

De werkzaamheden leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht, om te voldoen aan de zorgplicht dienen onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.
- Sloop kan enkel plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart-15 augustus) en bij afwezigheid van een broedgeval.

Geluid

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Broeksteeg. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Conclusie

Uit berekening van de geluidbelasting blijkt dat ter plaatse de nieuwe woning zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Deze ontwikkeling valt 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.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woning.

Water

Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel ligt hiervoor C-watervan watergang conform de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe. Omdat niet meer dan 0,4 ha verhard oppervlak wordt toegevoegd op het huidige perceel, hoeft geen compensatie plaats te vinden worden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Lunteren, Hoge Valkseweg 21

Aanleiding en Achtergrond

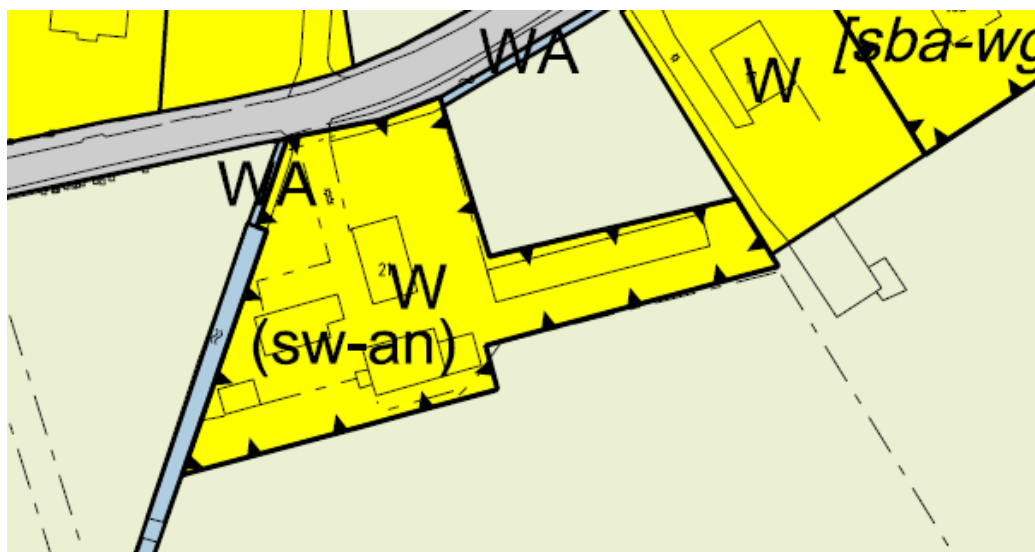
Het perceel Hoge Valkseweg 21 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1.5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 5878.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Hoge Valkseweg 21 te Lunteren de bestemming ‘Wonen’ met de nadere aanduiding ‘agrarische nevenactiviteiten toegestaan’. Het perceel ligt in het verweingsgebied.

Volgens de huidige bestemming is er een woning (maximale inhoud 660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. De overige bouwwerken, concreet 399 m², worden aangemerkt als bedrijfsbebouwing en mogen uitsluitend worden gebruikt voor kleinschalige agrarische bedrijvigheid.



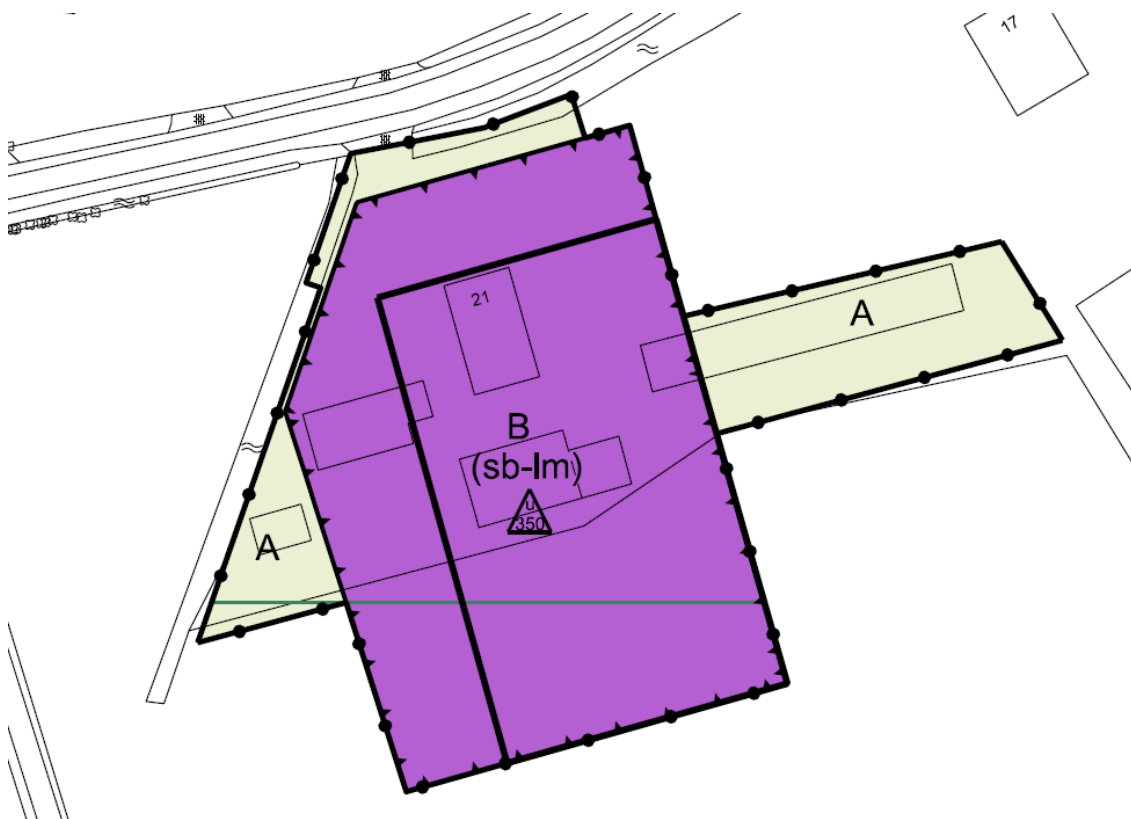
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een functiewijziging van 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' naar 'Bedrijf (landbouwmechanisatiebedrijf)' conform het regionale functieveranderingsbeleid. Het gaat om een landbouwmechanisatiebedrijf. Hierbij worden alle bestaande opstallen volledig gesloopt, met uitzondering van de woning. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw bedrijfsgebouw gebouwd van 350 m².

Het regionale functieveranderingsbeleid biedt een mogelijkheid om in ruil voor compenserende sloopmeters niet-agrarische bedrijvigheid toe te voegen. Er wordt in totaal 700 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit gebeurt zowel op het perceel zelf (399m²) als op de het perceel Maanderdijk 10 te Ede (301 m²). De locatie Maanderdijk 10 te Ede wordt tegelijkertijd in deze herzieningsronde gewijzigd, met een bijhorende onderbouwing. De sloop van de bebouwing is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels. Onder deze voorwaarden is het plan in overeenstemming met het functieveranderingsbeleid.

Conclusie

De woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding 'landbouwmechanisatiebedrijf'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag er, naast een bedrijfswoning (660 m³) met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik, maximaal 350 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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 woonbestemmingen (met agrarische nevenactiviteiten) naar een bedrijfsbestemming vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). In april 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen.

Het beleid geeft richtlijnen voor de omvang van de sloopcompensatie van plannen volgens een bepaalde staffeling. In dit geval is de sloopberekening als volgt. Op het perceel is op dit moment 399 m² aan (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gewenste oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 350 m².

Voor een gewenste oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing tot 500 m² is de sloopcompensatie 1 op 2. Om 350 m² aan bedrijfsbebouwing te creëren is dus 700 m² aan sloopcompensatie nodig. Op het perceel Hoge Valkseweg 21 Lunteren wordt er zelf 399 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De overige 301 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zijn aangekocht van het perceel Maanderdijk 10 te Ede.

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 m² op te richten nieuw 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 350 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 3.500,-.

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het terugbrengen van de dubbele inrit naar een enkele en de aanplant van een houtsingel aan de zijzijde, een elzensingel op de westelijke perceelsgrens, een eikenrij aan de oostzijde, een boomgaard en een beukenhaag rondom het woondeel dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Hoge Valkseweg 21 te Lunteren

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteit' opgeheven en daarvoor in de plaats een bedrijfsbestemming geïntroduceerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch. Aan de gewenste afstand van 50 meter tussen de nieuwe bestemming voor de bedrijfshal (350 m²) voor een landbouwmechanisatiebedrijf (met de bestaande bedrijfswoning) en omliggende gevoelige bestemmingen wordt voldaan, zodat er geen onevenredige overlast van de nieuwe bedrijfsactiviteiten valt te verwachten.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat 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 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.

Met dit plan wordt een nieuw mogelijk geurgevoelig object geïntroduceerd, namelijk de nieuwe bedrijfsloods op het perceel aan de Hoge Valkseweg 21 in Lunteren. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) is op ruim 100 meter gelegen aan de Hoge Valkseweg 23 in Lunteren. Voor dit bedrijf geldt geen vaste afstand van 50 meter, maar is het van belang dat de geurhinder van dit agrarische bedrijf niet meer bedraagt dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht ter hoogte van de nieuwe bedrijfsloods. Hieraan wordt voldaan.

Overige agrarische bedrijven in de wijdere omgeving worden eerder beperkt door bestemmingen `wonen` in de directe omgeving van het perceel Hoge Valkseweg 21 in Lunteren. De omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen vaak 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 bedrijfswoning aan de Hoge Valkseweg 21 kan worden aangemerkt als een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Concreet betekent dit dat er een afstand van tenminste 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur en de gevel van de werkplaats. Deze afstand is beschikbaar zodat de situatie in dat opzicht acceptabel is.

De achtergrondbelasting op het te introduceren bedrijf met de bestaande woning zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen veehouderijen met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Omdat de minimaal vereiste afstand beschikbaar is, zullen er voor de omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Bodem

Op 8 februari 2017 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV betreffende de locatie Hoge Valkseweg 21 te Lunteren een verkennend bodem- en asbestonderzoek geleverd onder kenmerk 161043/am/sh.

Hierop volgend is door hetzelfde onderzoeksbureau op 20 december 2017 nog een nader bodemonderzoek aangeleverd onder kenmerk 171181/lvh01.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bodemkwaliteit van voldoende kwaliteit is dat deze de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling niet belemmerd. Wel zal bij de aanvraag van de benodigde sloopmelding/omgevingsvergunning de exacte bodemkwaliteit vooralsnog verder onderzocht moeten worden om de exacte bodemkwaliteit te bepalen.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is een deel van het 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. Voor het gebied heeft tevens een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

Ca. 250 m ten oosten van het plangebied is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek de bodem vrijwel volledig te zijn verstoord. Ca. 250 m ten westen van het plangebied is in het verleden ook een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Ook hier bleek de bodem grotendeels te zijn verstoord. In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.



plangebied (in paars) op het kaartblad archeologie van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de nieuwbouw. 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie ligt aan de Hoge Valkseweg 21, circa 1.5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Wekerom, niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, "Veluwe", bevindt zich op circa 900 meter afstand ten zuiden van de planlocatie. Negatieve effecten zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn met behulp van

een arieus berekening getoetst en uitgesloten (Kenmerk: RbFJ8gicEVKT, 10 nov 2017). Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Op de planlocatie is door het ecologisch adviesbureau 'Blom ecologie B.V.' in september 2017 een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Na aanleiding van het ecologisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd: overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna zijn wegens het ontbreken van beschermde diersoorten/verblijfplaatsen, geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

De werkzaamheden kunnen desondanks indirect leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen. Tijdens de werkzaamheden kan lichtverstoring optreden voor migrerende en foeragerende vleermuizen. Om een overtreding te voorkomen dienen onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.
- Sloop kan enkel plaatsvinden bij afwezigheid van een broedgeval (vogels).
- Tijdens de sloop en bouw mag enkel vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt worden. Voorbeelden van vleermuisvriendelijke verlichting zijn neerwaarts schijnende lichtbundels, amberkleurige verlichting en/of oriëntatie verlichting.

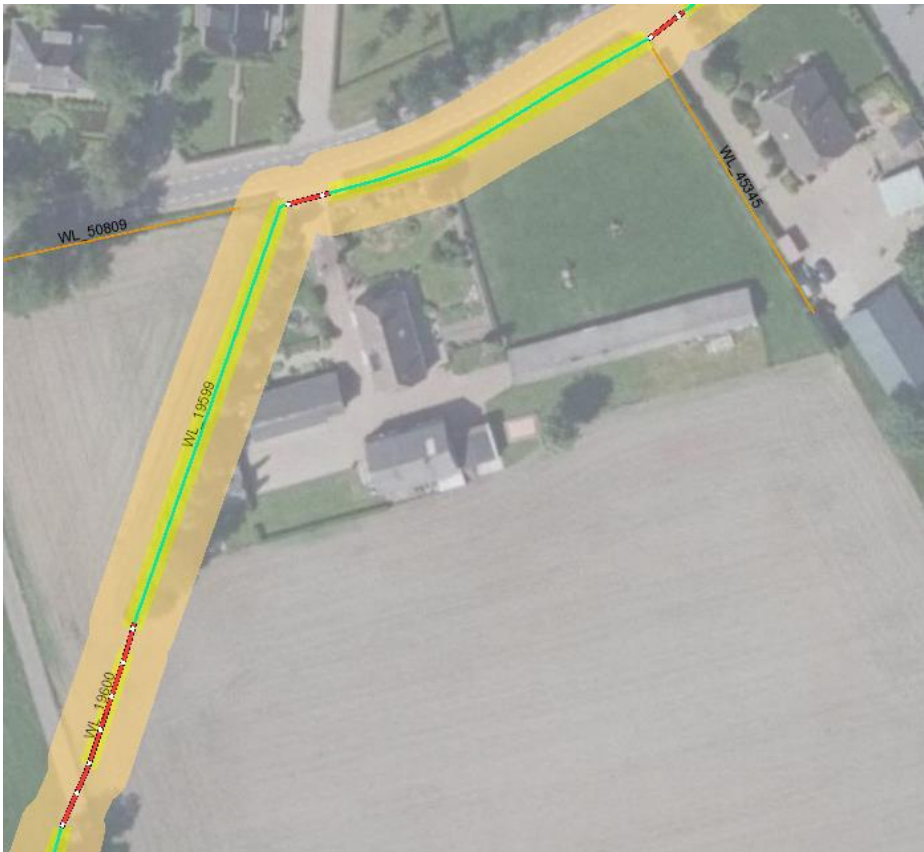
Lucht

Er is sprake van uitbreiding van bedrijvigheid t.b.v. een landbouwmechanisatiebedrijf. De Omgevingsdienst de Vallei zal dit aspect beoordelen bij de betreffende omgevingsvergunning(en).

Water

Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor een B- en een C-watgang conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe. Aangezien niet meer dan 0,4 ha verhard oppervlak wordt toegevoegd op het huidige perceel, hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

Rondom de B-watgang bevindt zich een beschermingszone. Indien binnen deze zone werkzaamheden plaatsvinden moet mogelijk een keurvergunning worden aangevraagd bij het waterschap.



uitsnede Legger van Waterschap Vallei en Veluwe (groen = B-watergang, oranje = C-watergang)

4.13. Lunteren, Hoge Valkseweg 44

Aanleiding en Achtergrond

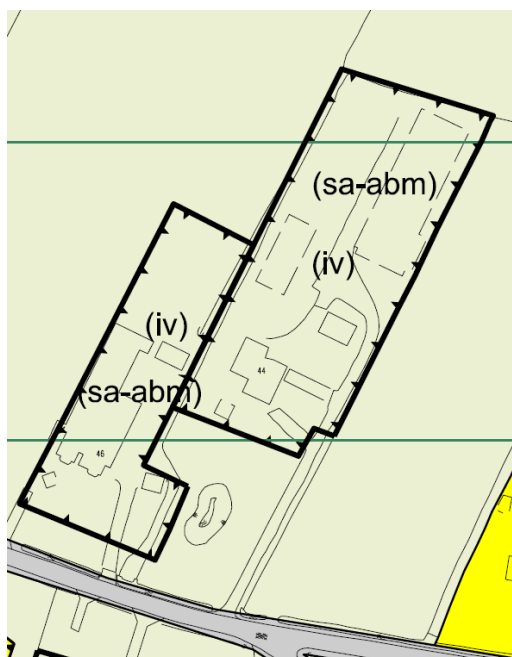
Het perceel Hoge Valkseweg 44 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 2,6 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van de kern Wekerom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 1842.



luchtfoto van het betreffende perceel

Volgens het huidige bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Hoge Valkseweg 44 in Lunteren de bestemming ‘Agrarisch’ met de specifieke aanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘agrarisch bedrijf middelgroot’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Op het terrein bevinden zich momenteel drie woningen. Het bestaande woonhuis van 1.244 m³ is gesplitst en bestaat uit twee wooneenheden. Tevens is één van de bijgebouwen bewoond. Naast deze woningen is er 1.215 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

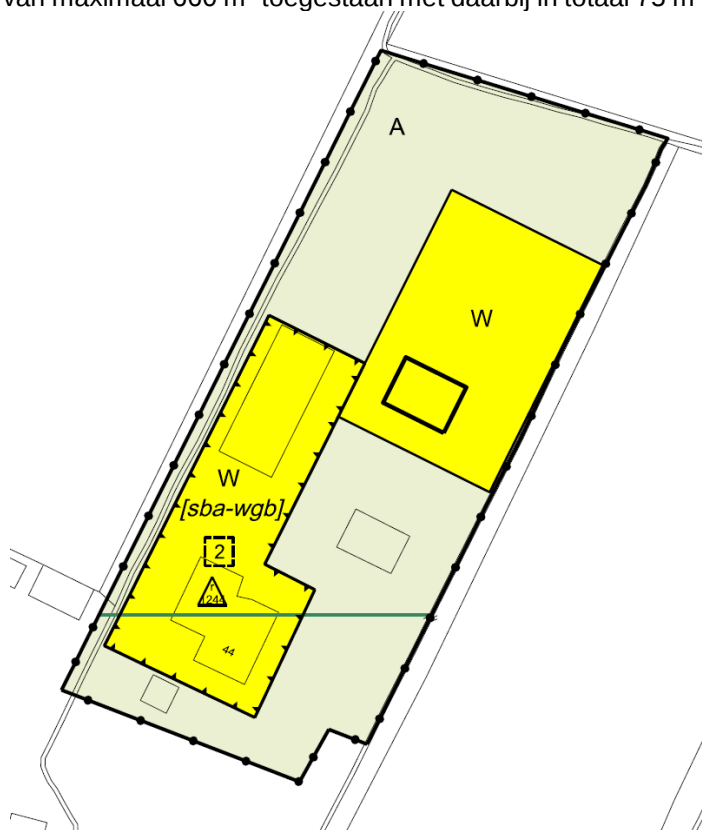


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de voormalige bedrijfswoning reeds voor de peildatum (9 mei 1995) is gesplitst en sindsdien onafgebroken is bewoond door twee verschillende huishoudens. Daarom is het overgangsrecht van toepassing. Dat geldt ook voor het bewoonde bijgebouw. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt deze situatie dus positief bestemd.

Conclusie

De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar tweemaal de bestemming 'Wonen', elk met een eigen bouwvlak. Er wordt een woongebouw (2 wooneenheden) toegestaan van maximaal 1.244 m³ met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen (50 m² per wooneenheid). Het andere woonperceel krijgt een reguliere woonbestemming; hier is een woning van maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het versterken van de houtsingels aan de noord- en oostzijde van het perceel en het organiseren van het bestaande en nieuwe erf rondom een boomgaard dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



landschappelijke inpassing Hoge Valkseweg 44 in Lunteren

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit bestemmingsplan een bestaand woongebouw gelegaliseerd en tevens wordt het mogelijk gemaakt om een aanwezig bewoond bijgebouw (minder dan 200 m³) uit te breiden tot een reguliere woning in het buitengebied. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te legaliseren en de uit te breiden woning en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de omgeving liggen vrijwel uitsluitend woonbestemmingen. Er liggen geen bedrijven waarvoor getoetst moet worden aan de richtafstanden uit 'Bedrijven en milieuzonering'.

Geur veehouderijen

In de omgeving ligt aan Hoge Valkseweg 69 Lunteren een grote agrarische bestemming Agrarisch Bedrijf (groot) met de nadere aanduiding Intensieve Veehouderij. Met dit plan wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd maar wel een geurgevoelig object vergroot en verplaatst.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat door de planwijziging de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die 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 vanwege de 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.

Er is sprake van het vergroten en verplaatsen van een geurgevoelig object. Ook op de nieuwe locatie moet aan de normen en afstanden van het Activiteitenbesluit worden voldaan. Dit is voor de te verplaatsen woonbestemming ruimschoots het geval. De afstand tot het dichtstbijgelegen emissiepunt van de stallen aan de Hoge Valkseweg 69 in Lunteren is ongeveer 160 meter, waar minimaal 50 meter is vereist. Een berekening van de voorgrondbelasting kan om deze reden achterwege blijven.

De achtergrondbelasting op het woongebouw zal evenmin te hoog zijn omdat er in de directe omgeving geen andere veehouderijen met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Omdat de minimaal vereiste afstand ruimschoots beschikbaar is, zal er voor het naastgelegen bedrijf geen extra belemmeringen ontstaan. Daarbij speelt bovendien mee dat het bestaande woongebouw Hoge Valkseweg 44/44A dichtbij is gelegen dan de te verplaatsen bestemming. De ontwikkelingsmogelijkheden voor het agrarische bedrijf aan de Hoge Valkseweg 69 in Lunteren worden dus zeker niet slechter.

Conclusie

Vanuit het oogmerk van milieuzonering is medewerking aan het plan mogelijk.

Bodem

Op 18 december 2017 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV betreffende de locatie Hoge Valkseweg 44 te Lunteren een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een verkennend en nader asbest-in-grondonderzoek geleverd onder kenmerk 171045/am/sh.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bodemkwaliteit van voldoende kwaliteit is dat deze de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling niet belemmert. Wel zal bij de aanvraag van de benodigde sloopmelding/omgevingsvergunning de exacte bodemkwaliteit vooralsnog verder onderzocht moeten worden om de exacte bodemkwaliteit te bepalen.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is een deel van het 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. Het gebied heeft een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Archeologische vindplaats 492 bevindt zich op ca. 200 m ten oosten van onderhavig plangebied. Dit betreft losse vondsten van mesolithisch en neolithisch vuursteen. In 2016 is op ca. 250 m ten oosten van onderhavig plangebied een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de top van het natuurlijke dekzandoppervlak in de ondergrond is verstoord. Tijdens het onderzoek werden geen archeologische indicatoren aangetroffen. In 2011 is ca. 250 m ten westen van onderhavig plangebied een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek de bodem bijna volledig verstoord.

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. 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. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



plangebied (in paars) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

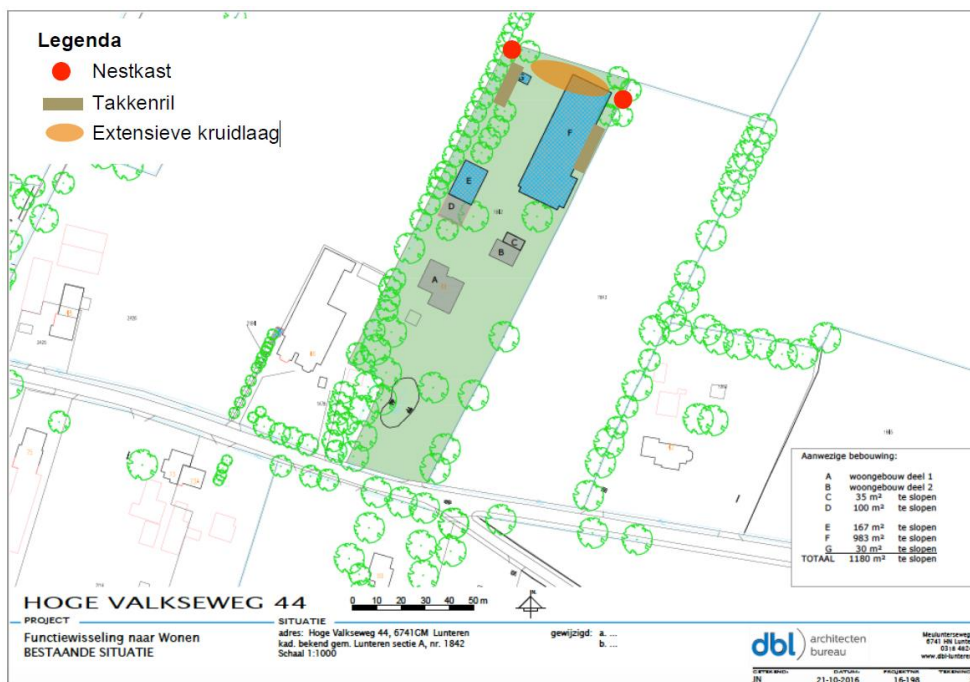
Ecologie

Op de planlocatie is door het ecologisch adviesbureau 'Blom ecologie B.V.' in januari 2018 een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (kenmerk BE/2016/336/r). In het ecologisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het is aannemelijk dat vleermuizen (incidenteel en in lage dichtheden) foerageren op de planlocatie. De overige erfinrichting wordt mogelijk gebruikt door algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren. In overleg met de gemeente Ede (januari 2018) is besloten om de potentie voor de steenuil te behouden en versterken. Hiertoe worden enkele maatregelen getroffen. Gedurende het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten op algemene broedvogels en foeragerende vleermuizen worden voorkomen. Overtredingen van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Externe effecten zijn niet aan de orde.

De volgende maatregelen dienen te worden uitgevoerd:

- Het erf wordt geschikt gemaakt voor de steenuil, hiertoe worden 2 steenuilnestkasten geplaatst, er wordt een extensief beheerde kruidlaag toegepast en er worden takkenrillen gerealiseerd om het habitat voor de steenuil te versterken. De maatregelen worden uitgevoerd conform de rapportage van 'Blom ecologie B.V.'
- 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 vleermuizen dienen de werkzaamheden uitsluitend 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.



Maatregelen steenuil

Conclusie

Wanneer de genoemde maatregelen worden uitgevoerd, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt één 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.

Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

Het plan voorziet in het toevoegen van een woonbestemming binnen de geluidszone van de Hoge Valkseweg en de Koudhoornweg. De geluidsbelasting van de nieuwe woning is onderzocht. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de woning aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Water

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd op het gemeentelijk drukriool. Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watervgangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af door de sloop van de agrarische opstallen, waardoor compensatie in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater niet nodig is.

4.14. Lunteren, Kattenbroekerweg 4

Aanleiding en Achtergrond

Het plan heeft betrekking op het perceel Kattenbroekerweg 4 in Lunteren. Het perceel is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen op circa 4 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummer 2408.

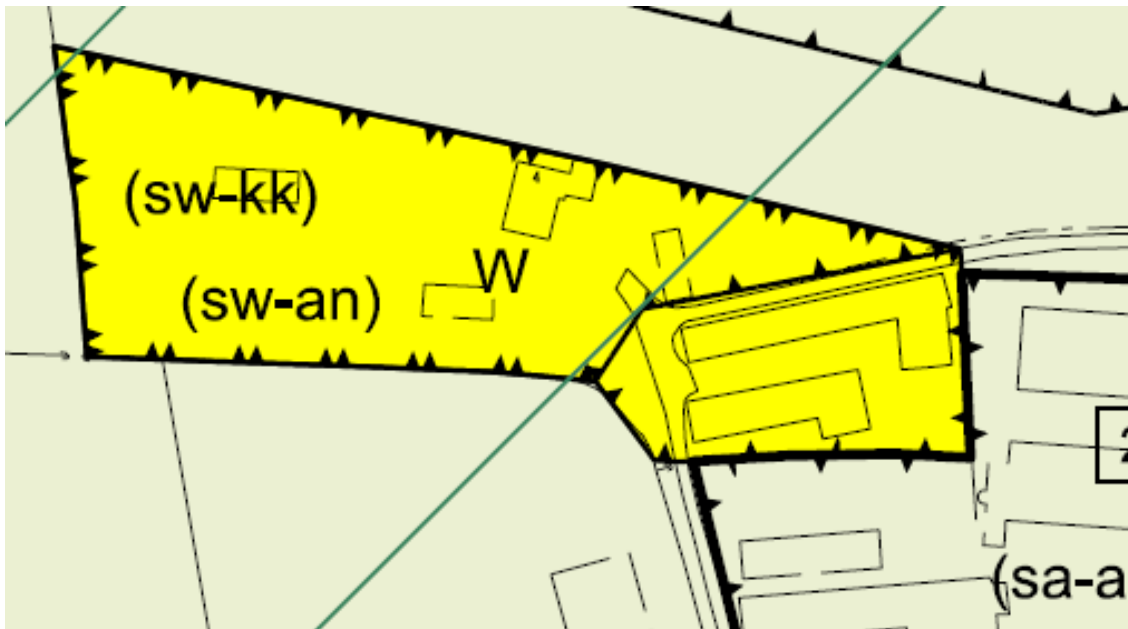


luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel Kattenbroekerweg 4 te Lunteren de bestemming ‘Wonen’ met de aanduidingen ‘agrarische nevenactiviteiten toegestaan’ en ‘kleinschalig kamperen’. Op het terrein bevindt zich in hoofdzaak een minicamping, enkele voormalige agrarische schuren en een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen. De agrarische bedrijvigheid op het perceel is reeds beëindigd. De agrarische opstallen hebben hun functie verloren.

Het gaat om een slooplocatie in het kader van het beleid rond functieverandering en nevenactiviteiten. Dat betekent dat de te slopen bebouwing - 2 (voormalige) agrarische schuren van in totaal 560 m² - wordt ingezet als compenserende sloopmeters voor een plan elders.

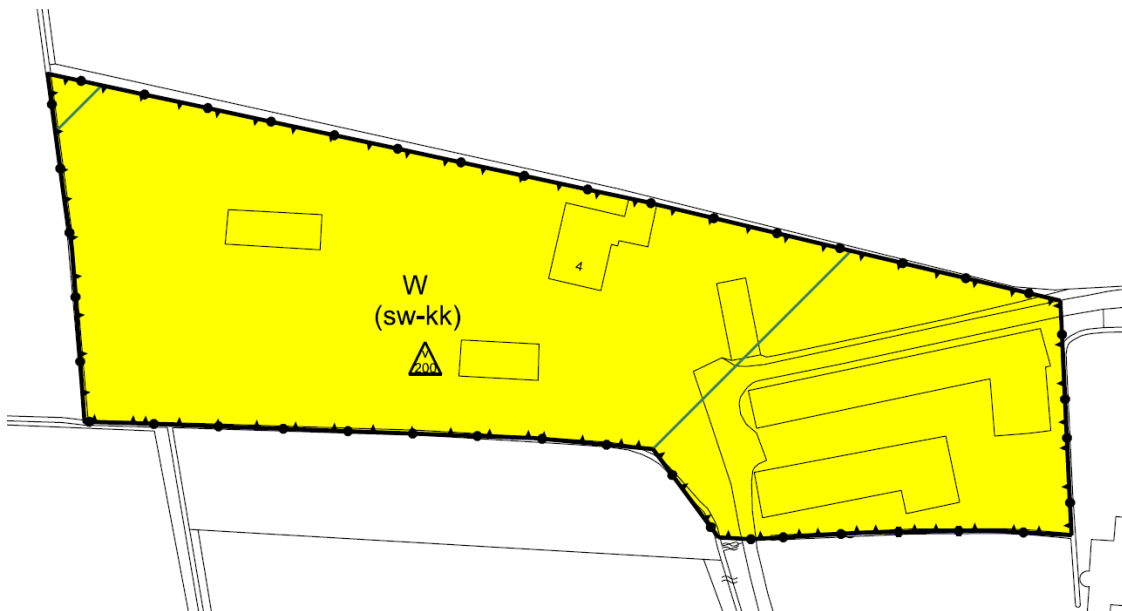
Om te borgen dat de locatie niet meer ten behoeve van agrarische activiteiten wordt gebruikt wordt met deze bestemmingsplanwijziging de aanduiding ‘agrarische nevenactiviteiten’ verwijderd. De mini-camping blijft behouden. Hiervoor wijzigen de mogelijkheden niet.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' wordt van de verbeelding verwijderd. Het perceel krijgt daarmee een reguliere woonbestemming, waarbij tevens 'kleinschalig kamperen' (mini-camping) blijft toegestaan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 'Wonen' of 'kleinschalig kamperen' blijven ongewijzigd. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één woning (660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Bij de mini-camping is geen bebouwing toegestaan; via een omgevingsvergunning kan een sanitairgebouw en/of recreatieruimte worden vergund tot een maximum van 75 m².



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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

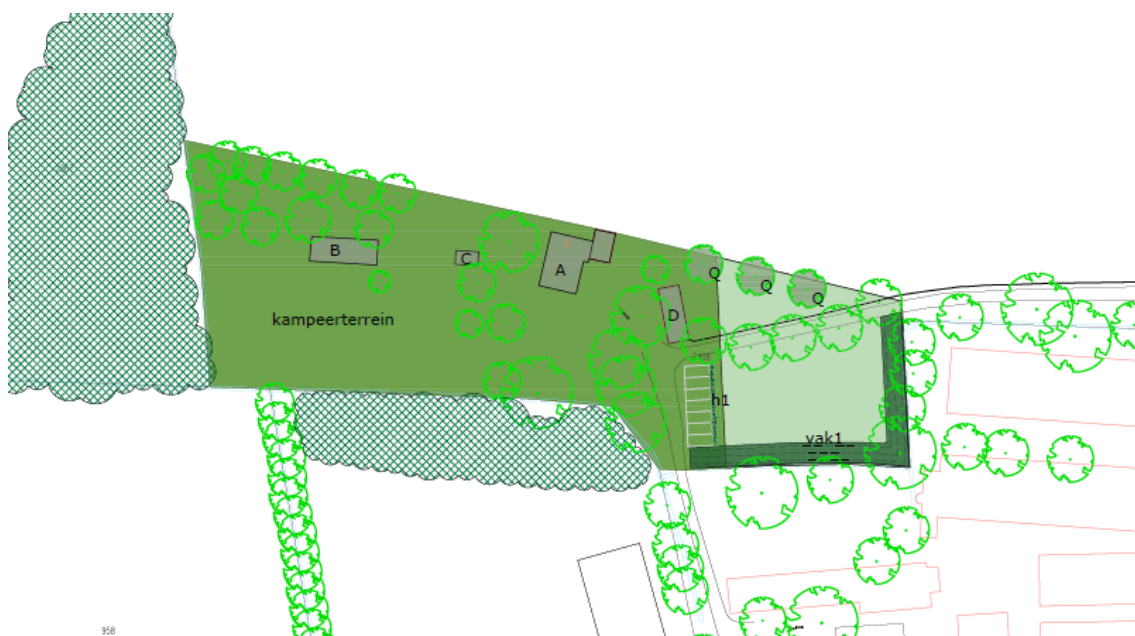
veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). In dit geval wordt de te slopen bebouwing - 2 (voormalige) agrarische schuren van in totaal 560 m² - ingezet als compensatie voor plannen elders. 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 houtwal met diverse inheemse soorten zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Kattenbroekerweg 4 in Lunteren

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.

Archeologie

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is een deel van het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). Het plangebied ligt op de locatie van een historisch erf (rood op de kaart) binnen een zone met een middelhoge trefkans op archeologische resten (geel op de kaart). Het gebied kent een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

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.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de sloop van opstallen en de landschappelijke inrichting van het terrein. 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie aan de Kattenbroekerweg 4 in Lunteren maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en GNN. Binnen een straal van 3 kilometer zijn het Natura 2000 gebied 'Veluwe', en de GNN gelegen.

Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Conclusie

Er in maart 2017 een quickscan ecologie uitgevoerd. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet Natuurbescherming voor. Het plangebied heeft echter geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht. Algemeen voorkomende vogelsoorten broeden aannemelijk in de vegetatie en bebouwing op de planlocatie.

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding Wet Natuurbescherming mits onderstaande maatregelen in acht worden genomen:

- 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 terzake 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 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.

4.15. Lunteren, Meulunterseweg 21

Aanleiding en Achtergrond

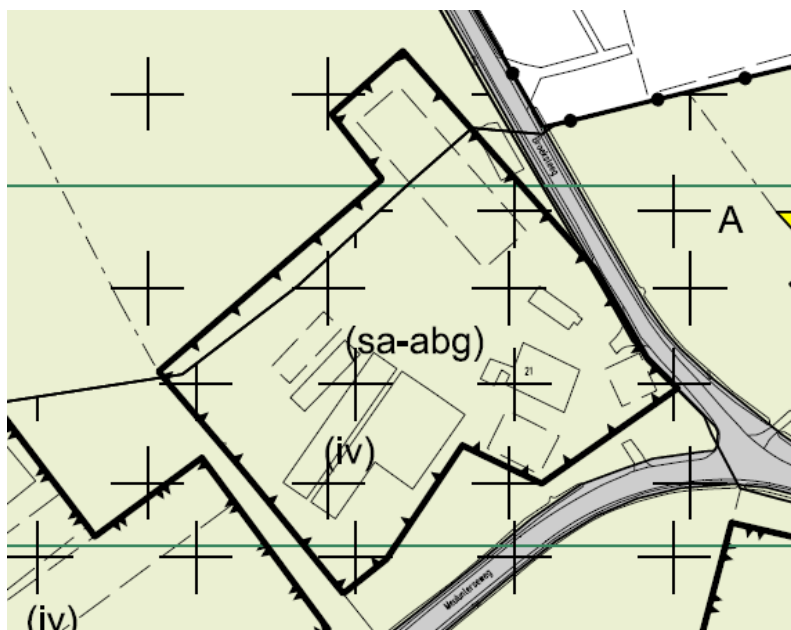
Het perceel Meulunterseweg 21 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 1,4 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van de kern Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1207.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ met de nadere aanduidingen ‘agrarisch - groot bedrijf’ en ‘intensieve veehouderij’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Op het terrein bevindt zich op dit moment een agrarische bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Verder is er nog circa 2.597 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



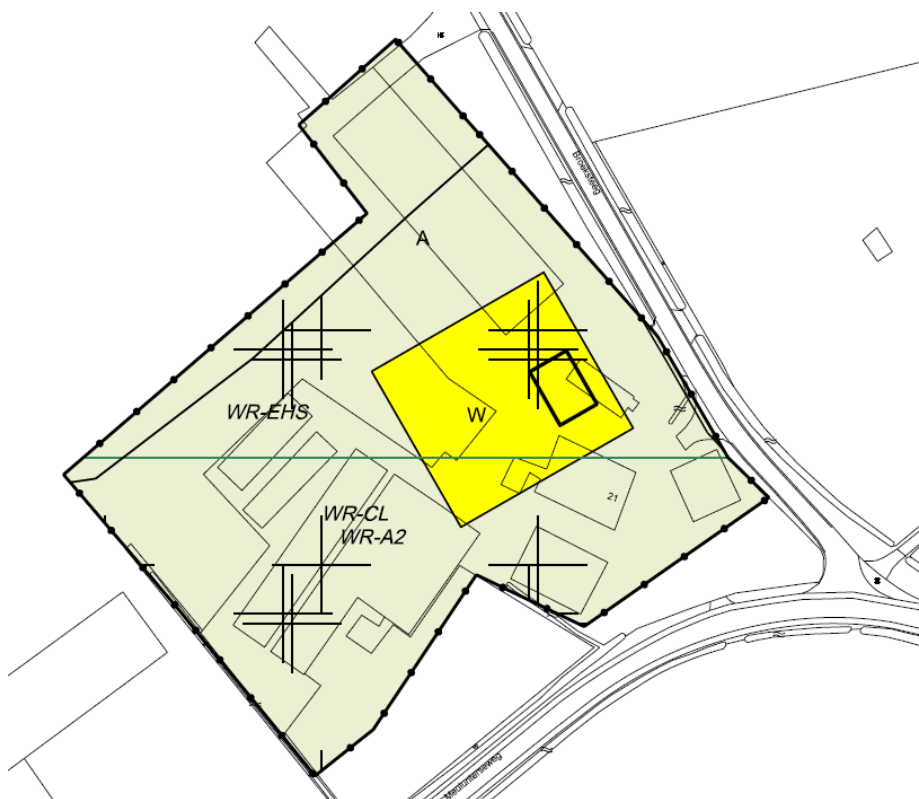
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft een slooplocatie in het kader van het functieveranderingsbeleid. Alle opstallen op het perceel worden volledig gesloopt, inclusief de huidige bedrijfswoning. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming met bijbehorend bouwvlak van 1500 m².

Conform het functieveranderingsbeleid moeten de feitelijke sloopmeters worden omgezet in 'inzetbare meters'. Na omrekening blijven er vanaf deze locatie 2.011 m² inzetbare meters over. Deze inzetbare sloopmeters kunnen worden gebruikt als compensatie voor een plan elders.

Conclusie

De agrarische bedrijfsbestemming wordt veranderd in een reguliere woonbestemming. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één woning toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

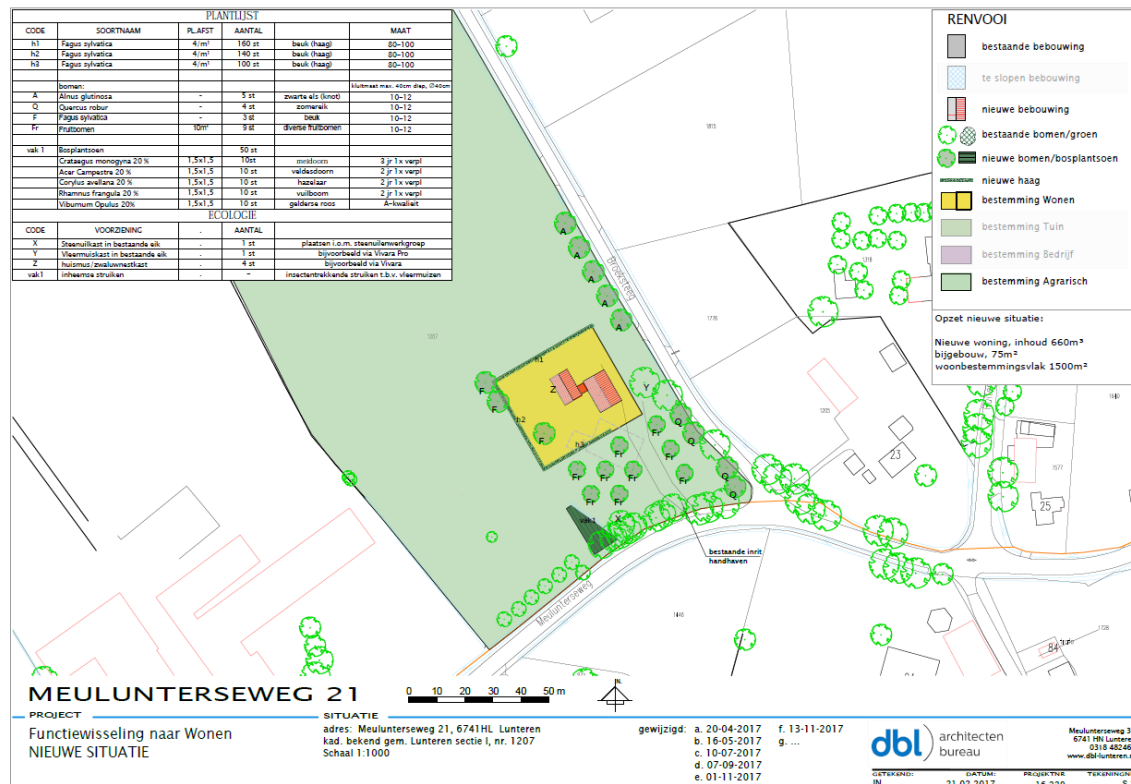
Onderbouwing

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginingslandschap. Het slopen van de stallen leidt tot grote ruimtelijke

winst. Het inpassen van bestaande bomen en de aanplant van een nieuwe bomenrij langs de Broeksteeg dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



landschappelijke inpassing Meulunterseweg 21 in Lunteren

Milieu

Geur veehouderijen

Met deze planwijziging wordt geen nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. Wel wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en wordt op een andere plek binnen het perceel een nieuwe (burger)woning gerealiseerd. 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 directe omgeving van het perceel liggen een aantal veehouderijen. Zie de rode cirkels op onderstaande afbeelding.



milieucontouren Meulunterseweg 21 in Lunteren

Gelet op het feit dat de veehouderijen alle liggen ten zuiden van het perceel en dat de woning ten opzichte van de huidige locatie enigszins naar het noorden wordt verplaatst, zal de leefbaarheid ter bij deze woning enigszins verbeteren. Verder wordt op de nieuwe locatie de wettelijk vereiste afstand van 50 meter ten opzichte van een andere veehouderij ruimschoots gehaald.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Er is sprake van een functiewisseling van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Desondanks verandert het beschermingsniveau van de woning niet, aangezien in de Wgv een ruimte-voor-ruimte woning qua bescherming gelijk wordt gesteld aan een woning die behoort bij een veehouderij. Met andere woorden: voor de omliggende agrarische bedrijven heeft de wijziging uitsluitend gunstige gevolgen door het verschuiven van de woning naar het noorden, uit de richting van de veehouderijen.

Bodem

Op 15 december 2017 is door PJ Milieu BV betreffende de locatie Meulunterseweg 21 te Lunteren een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een verkennend en nader asbest-in-grondonderzoek geleverd onder kenmerk 1783401A.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bodemkwaliteit van voldoende kwaliteit is dat deze de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling niet belemmert. Wel zal bij de aanvraag van de benodigde sloopmelding/omgevingsvergunning de exacte bodemkwaliteit vooralsnog verder onderzocht moeten worden om de exacte bodemkwaliteit te bepalen.

Archeologie

Situatie plangebied

In het onderstaand figuur is een deel van het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Het gebied heeft tevens een hoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het bestemmingsplan dat vooraf ging aan onderhavige wijziging geldt voor het gebied een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de beperkte omvang van de geplande bodemingrepen 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.

Gezien de hoge archeologische verwachting en de hoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling wel noodzakelijk. 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 m² 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.



plangebied in paars op het kaartblad archeologie uit de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, "Veluwe", bevindt zich op circa 900 meter afstand ten zuidoosten van de planlocatie. Negatieve effecten zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (sloop) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

De planlocatie is door het ecologisch adviesbureau 'Ruimte voor Advies' in september 2017 een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Uit dit ecologisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd: overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna zijn wegens het ontbreken van beschermde diersoorten/verblijfplaatsen, geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde. De werkzaamheden leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht; om hieraan te voldoen dienen onderstaande maatregelen in acht genomen te worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouw materiaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.
- Sloop kan enkel plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart-15 augustus) en bij afwezigheid van een broedgeval.

Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

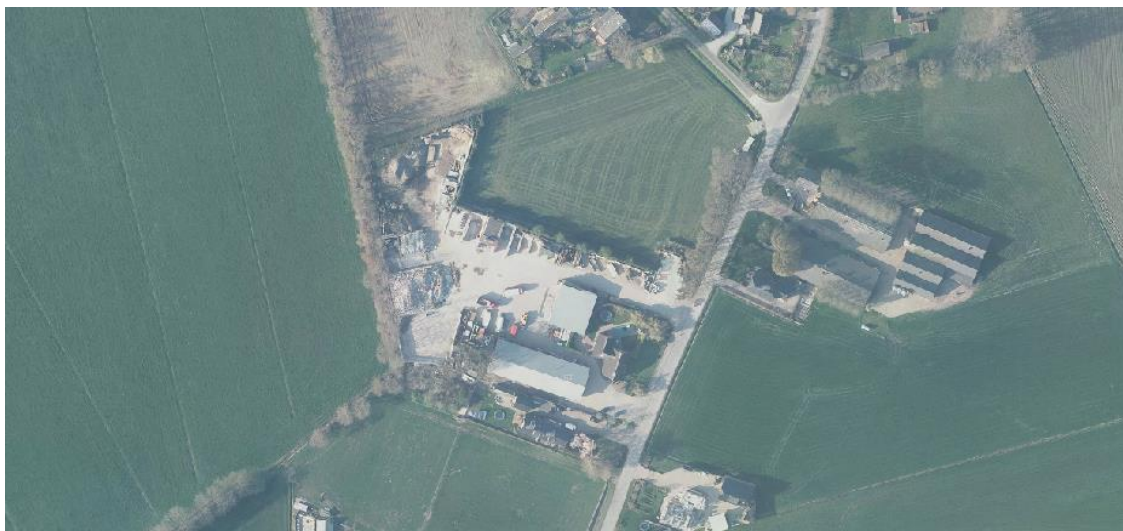
Water

Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watgangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe. Aangezien er een sterke afname is van het verhard oppervlak op het perceel, door de sloop van alle aanwezige bebouwing en slechts zeer beperkte herbouw, is geen sprake van compensatie in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

4.16. Lunteren, Nederwoudseweg 13

Aanleiding en Achtergrond

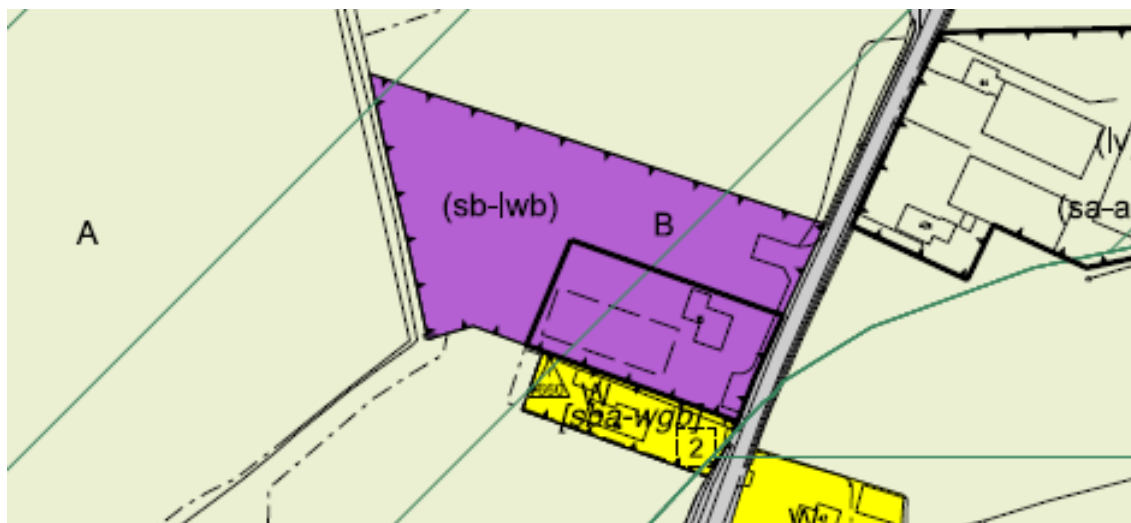
Het perceel Nederwoudseweg 13 Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 3,8 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van de kern Lunteren, net ten oosten van de A30. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummers 2420 en 2260.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ met de specifieke aanduiding ‘loonwerkbedrijf’. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.

Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en enkele opstallen. In de huidige situatie wordt het terrein gebruikt voor de opslag van grond, zand, grind en puin. De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor de opslag van materieel ten behoeve van het bedrijf. Op het terrein is, naast de bedrijfswoning, ruim 900 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, waarvan 494 m² vergund.



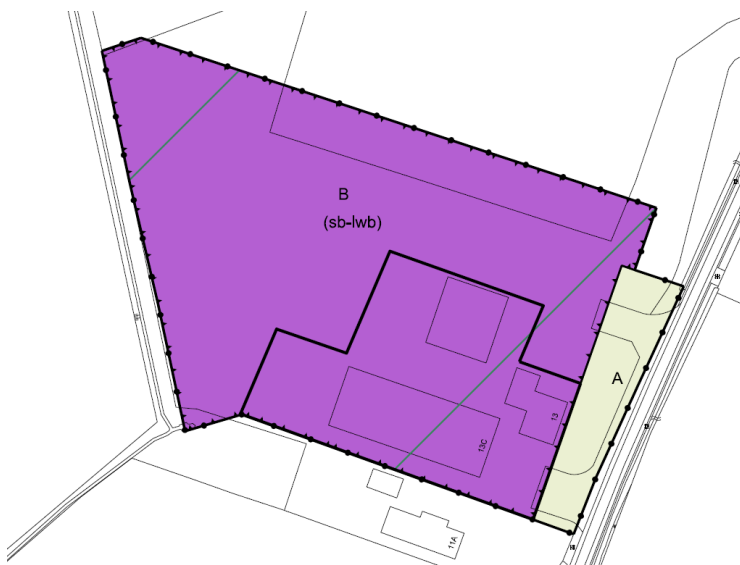
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Ten aanzien van de omvang van het bestemmingsvlak geldt het volgende. Een gedeelte van het naastgelegen weiland is - zonder vergunning of toestemming - in gebruik genomen ten behoeve van het bedrijf. Een deel hiervan valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht. Met deze planwijziging wordt de huidige oppervlakte ten behoeve van het bedrijf behouden. Wel wordt de vorm van het bestemmingsvlak enigszins aangepast, zodat de impact van het bedrijf op de omgeving en het landschap zo klein mogelijk blijft.

Voor wat betreft de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing geldt het volgende. Een gedeelte van de niet-vergunde bebouwing wordt gesloopt. Met deze planwijziging wordt beoogd om de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te verruimen van 494 m² naar 834 m². Voor deze uitbreiding van de bebouwing worden compenserende sloopmeters inegdiend conform het regionale functieveranderingsbeleid.

Conclusie

Via deze bestemmingsplanwijziging wordt zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak met een bedrijfsbestemming vergroot. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één bedrijfswoning (maximaal 660 m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Daarnaast is maximaal 834 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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

Voor deze planwijziging is met name het regionale beleid rond functieverandering van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid van belang. 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 494 m² (legale) niet-agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gewenste maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing op het perceel is 834 m². Hiervoor is in totaal 1.098 m² sloopcompensatie benodigd:

- tot 500 m² is de sloopcompensatie bij nieuwbouw tweemaal zoveel. Voor de vergroting van 494 m² naar 500 m² is er dus 12 m² sloopcompensatie nodig.
- van 500 m² tot 750 m² is de sloopcompensatie bij nieuwbouw driemaal zoveel. Hiervoor is dus 750 m² sloopcompensatie nodig.
- van 750 m² tot 834 m² is de sloopcompensatie bij nieuwbouw viermaal zoveel. Voor de vergroting van 750 m² naar 834 m² is er dus 336 m² sloopcompensatie nodig.

In totaal is daarom 1098 m² aan compenserende sloopmeters nodig.

Deze compenserende sloopmeters zijn afkomstig van twee andere percelen:

- Nederwoudseweg 11 te Lunteren. Hier wordt 410 m² gesloopt als compensatie. De bebouwing van dit perceel is reeds gesloopt. De bestemming is gewijzigd, in die zin dat er geen agrarische bebouwing meer kan worden teruggebouwd.
- Harnsesteeg 2 te Bennekom. Hier wordt 688 m² gesloopt als compensatie. Op deze locatie wordt de bestemming gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. Deze wijziging is tevens in deze bestemmingsplanwijziging meegenomen. De sloop van de bebouwing is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan

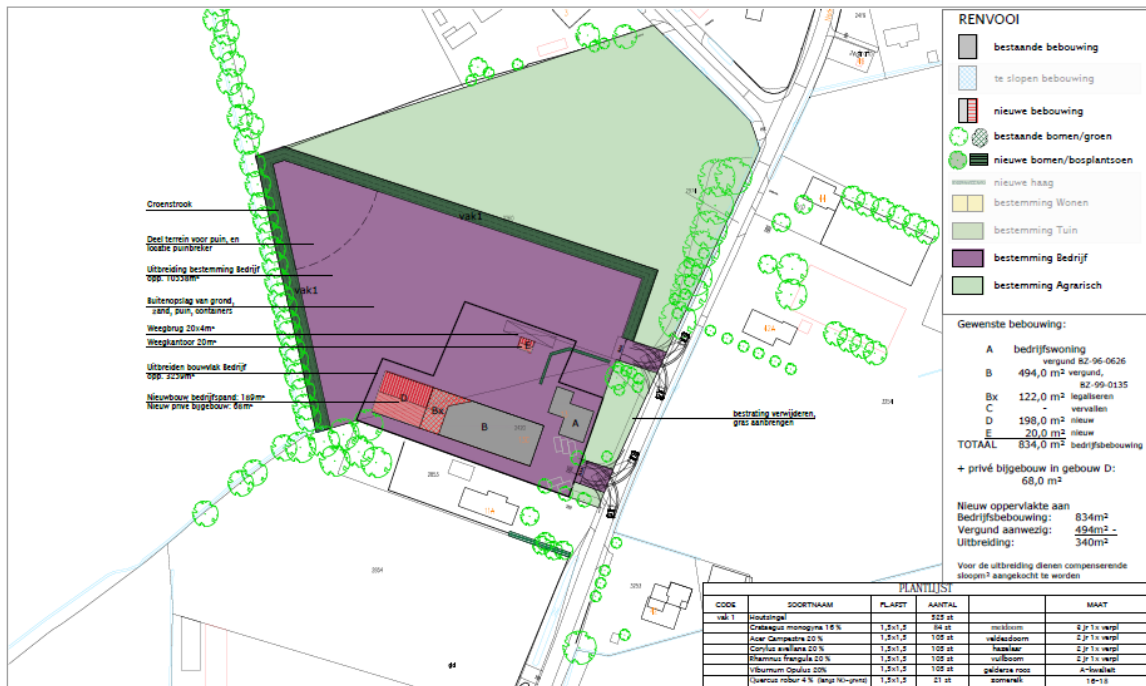
Het beleid geeft aan dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds.

De bijdrage bedraagt € 10,- per 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 340 m² aan bedrijfsbebouwing. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 3.400,-.

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het kampenlandschap. Aanplant van een vijf meter brede houtsingel met inheemse boom- en struikvormers aan de noord- en westzijde van het bouwvlak in combinatie met het terugbrengen van de verharding aan de voorzijde van het bouwvlak tot het hoogst noodzakelijke dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



Binnen de 100-metercontour liggen 4 woningen van derden. Dichtstbij ligt Nederwoudseweg 11A op een afstand van ongeveer 12 meter vanaf de rand van het perceel. De overige woningen liggen op wat grotere afstand: ongeveer 30, 40 en 90 meter.

De richtafstanden uit Bedrijven en milieuzonering zijn geen harde afstandseisen. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Uitgangspunt is steeds dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen gegarandeerd blijft.

Om bovenstaande reden is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het onderhavige plan. Uit het onderzoek blijkt dat in de reguliere bedrijfssituatie (in casu: de dagen dat geen gebruik wordt gemaakt van de puinbreker) wordt voldaan aan de richtwaarde voor het landelijk gebied, namelijk 45 dB(A) als etmaalwaarde.

Incidenteel, gedurende maximaal 12 dagen per jaar wordt er gebruikgemaakt van een puinbreker. Op deze dagen heerst er ter plaatse van de meest nabijgelegen woningen (Nederwoudseweg 11A en Nederwoudseweg 42A) in de dagperiode een niveau van 52 dB(A). Dit is 7 dB meer dan de richtwaarde voor het landelijk gebied en 2 dB meer dan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Omdat het gaat om een incidentele activiteit is het acceptabel om hiervoor een uitzondering te maken. Dit zal in de milieuprocedure in een maatwerkvoorschrift worden vastgelegd.

Wat betreft de piekgeluiden ($L_{a\max}$) blijkt dat in de vroege ochtend door het wegrijden met materiaal en materieel niet kan worden voldaan aan de grenswaarde op de gevel van Nederwoudseweg 42A. Wegens de onvermijdbaarheid hiervan achten wij het ook hiervoor acceptabel een uitzondering te maken met toepassing van een maatwerkvoorschrift. Onder deze voorwaarden is het mogelijk het bedrijf inclusief de uitbreiding daarvan ter plaatse in te passen.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een geen nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. Het bedrijf is ter plaatse al gevestigd en bestemd. Daarom zullen vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Conclusie

Uitbreiding van de bestemming 'loonwerkbedrijf' aan de Nederwoudseweg 13 is mogelijk onder de bovengenoemde voorwaarden.

Bodem

Ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning is in 2001 een historisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconcludeerd dat het gaat om een onverdachte locatie. Bij deze bestemmingsplanwijziging gaat het deels om legalisatie en worden het bestemmingsvlak en bebouwingsvlak aangepast. Hiervoor is geen bodemtoets nodig.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is een deel van het 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. Voor het plangebied heeft tevens een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ook zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Deze bestemmingsplanwijziging voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Het realiseren van de gewijzigde bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



plangebied (in paars) op het kaartblad archeologie van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Ecologie

Situatie plangebied

De planlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied, “Veluwe”, bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand ten zuidoosten van de planlocatie. Negatieve effecten zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (sloop) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Conclusie

Op de planlocatie Nederwoudseweg 13 te Lunteren is door de afdeling ecologie na een geschiktheidsbeoordeling de volgende conclusie getrokken: overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van

verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

De werkzaamheden leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht, om te voldoen aan de zorgplicht dienen onderstaande maatregelen in acht genomen worden:

- Sloop kan enkel plaatsvinden bij afwezigheid van een broedgeval.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, opslag bouwmateriaal) dienen gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving ander leefgebied te benutten.

Water

Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd (alleen huishoudelijk afvalwater), maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe. De hoeveelheid verhard oppervlak blijft vrijwel gelijk, waardoor er geen sprake is van compensatie in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.17. Lunteren, Oude Bisschopweg 4a

Aanleiding en Achtergrond

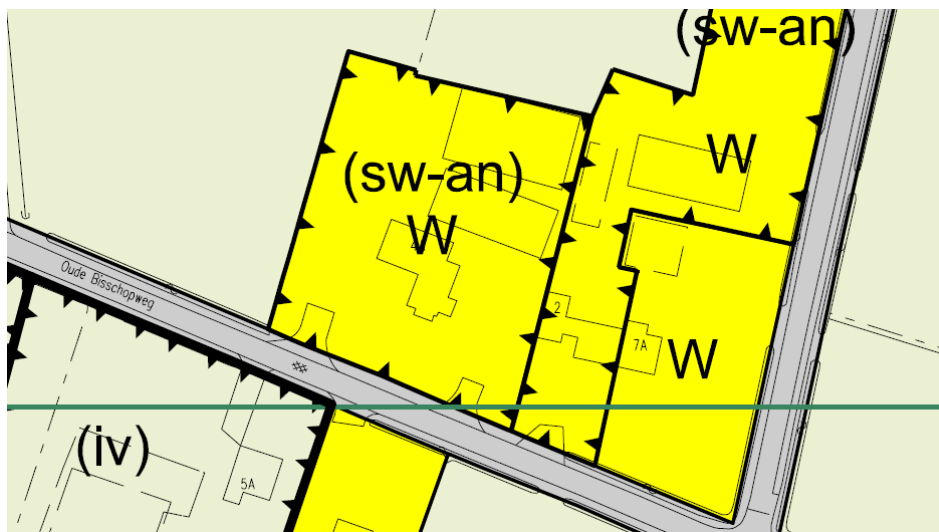
Het plan heeft betrekking op het perceel Oude Bisschopweg 4a te Lunteren, en ligt circa 2,5 kilometer ten noordoosten van de kern Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Lunteren, sectie H, nummers 1715 en 2249.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’ met de nadere aanduiding ‘agrarische nevenactiviteiten toegestaan’.

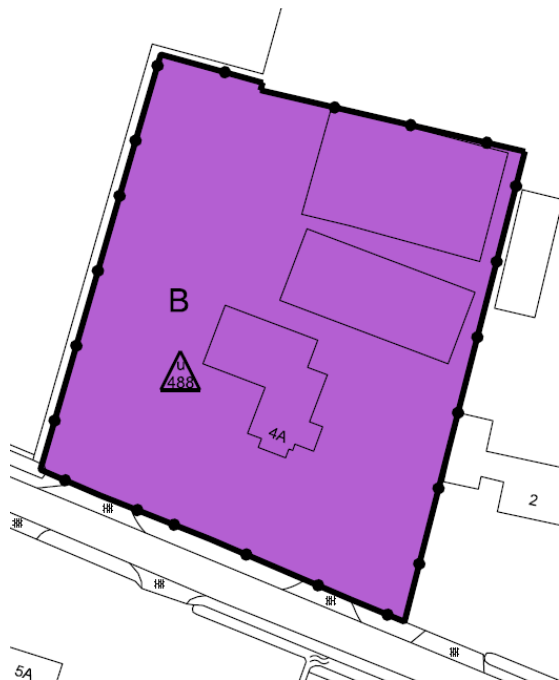
Op het perceel zijn in elk geval sinds 1994 bedrijfsmatige activiteiten aanwezig en deze zijn deels ook vergund. De activiteiten vallen daarmee (grotendeels) onder het overgangsrecht. Het perceel zou in het huidige bestemmingsplan daarom een reguliere bedrijfsbestemming moeten hebben. Deze omissie wordt met deze bestemmingsplanwijziging gerepareerd, waarmee het bedrijf alsnog positief wordt bestemd. De huidige woonbestemming wordt daarbij veranderd in een reguliere bedrijfsbestemming.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De bestemming 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Daarnaast kan er in totaal 488 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd ten behoeve van een bedrijf in de milieucategorie 1-2.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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.

4.18. Lunteren, Postweg 152

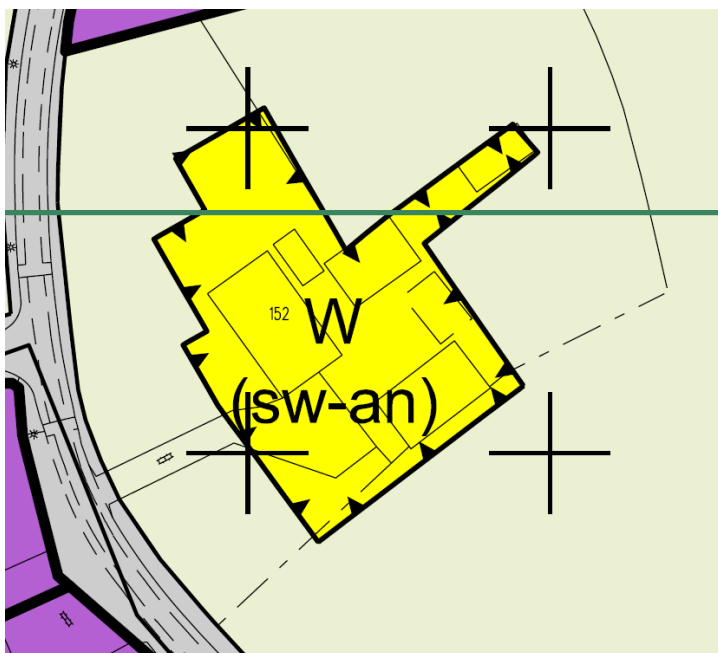
Aanleiding en Achtergrond

Het perceel Postweg 152 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, circa 3 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2929.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’ met de nadere aanduiding ‘agrarische nevenactiviteiten toegestaan’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



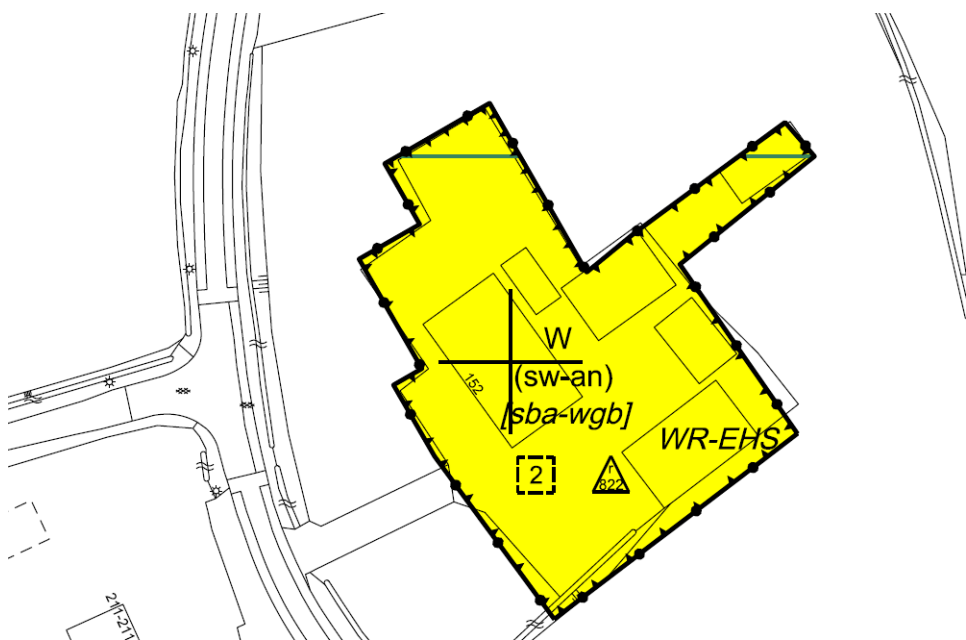
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Op het terrein zijn een woning met enkele opstallen aanwezig. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat deze woning al vóór de peildatum (9 mei 1995) in twee afzonderlijke wooneenheden is gesplitst en sindsdien onafgebroken is bewoond door twee verschillende huishoudens. Daarmee valt deze situatie onder de beschermende werking van het overgangsrecht.

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt daarom de bestemming aangepast door het toevoegen van de aanduiding 'woongebouw' aan de verbeelding toe te voegen.

Conclusie

Er wordt een woongebouw met ten hoogste twee wooneenheden bestemd met een maximaal toegestane inhoud van 1.147m³. Per wooneenheid is 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan (in totaal dus 100 m²), waarvan op dit moment reeds 66 m² inpandig is gerealiseerd. Alle overige bebouwing op het perceel mag uitsluitend voor kleinschalige agrarische bedrijvigheid worden gebruikt. Herbouw van deze bebouwing is alleen mogelijk als hiervoor in het verleden een vergunning is verleend.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

4.19. Lunteren, Scharrenburgersteeg 29-29a

Aanleiding en Achtergrond

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Scharrenburgersteeg 29-29a te Lunteren, en ligt circa 2 kilometer ten noordwesten van de kern Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Lunteren, sectie F, nummers 3239 en 3240.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel een reguliere bedrijfsbestemming, waarbij één bedrijfswoning is toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Op deze locatie is echter al vele jaren een agrarisch bedrijf aanwezig. Datzelfde geldt ook voor de (zonder vergunning of toestemming) gesplitste bedrijfswoning. Via deze bestemmingsplanwijziging wordt de huidige bedrijfsbestemming veranderd in een agrarische bestemming en het woongebouw als zodanig bestemd.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan ‘Agrarisch Buitengebied’ in 2011 en 2012 zijn alle percelen opnieuw bestemd. Waar voorheen loonwerkbedrijven onder de agrarische bestemming vielen, zijn dit soort bedrijven nu doorgaans bestemd als (niet-agrarisch) bedrijf. Al eerder is gebleken dat juist bij loonwerkbedrijven soms ook nog agrarische activiteiten aanwezig zijn. Ook op het perceel Scharrenburgersteeg 29-29a Lunteren blijkt dit het geval te zijn.

Initiatiefnemer heeft aangetoond dat de loonwerkactiviteiten slechts een klein onderdeel (nevenactiviteit) van het bedrijf vormen en met de agrarische activiteiten het hoofdkomen wordt verdiend. Met een bedrijfsplan is aangetoond dat dit agrarische bedrijf ook toekomstbestendig is. Het veranderen van de bestemming van het perceel naar een agrarische bedrijfsbestemming heeft feitelijk nauwelijks gevolgen voor het gebruik van het perceel.

De nieuwe bestemming van het perceel wordt ‘Agrarisch’ met de nadere aanduiding ‘agrarisch bedrijf - middelgroot’. Hierbij hoort een bouwvlak met een oppervlakte van 5.000 m², waarbij in totaal 2.500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd. De aanwezige loonwerkactiviteiten op het bedrijf worden beschouwd als niet-agrarische nevenactiviteit waarvoor

men een omgevingsvergunning kan aanvragen. Hiervoor wordt dus geen aparte aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Daarnaast wordt de bestaande dubbele bedrijfswoning als zodanig bestemd. Men heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat deze woning al vóór de peildatum (9 mei 1995) was gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden die sindsdien door twee verschillende huishoudens onafgebroken zijn bewoond. Daarmee valt de dubbele bewoning onder het overgangsrecht.

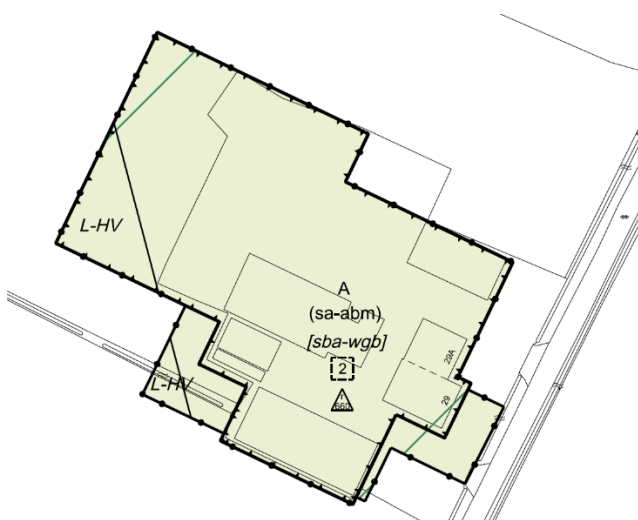


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Conclusie

De bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf - middelgroot' met een bijbehorend bouwvlak. Daarnaast wordt een aanduiding 'woongebouw' aan de verbeelding toegevoegd.

Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is voortaan een dubbele bedrijfswoning (woongebouw) van maximaal 880 m³ toegestaan met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik (50 m² per wooneenheid). Daarnaast is maximaal 2500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Voor de niet-agrarische nevenactiviteit (loonwerk) kan men een omgevingsvergunning aanvragen.



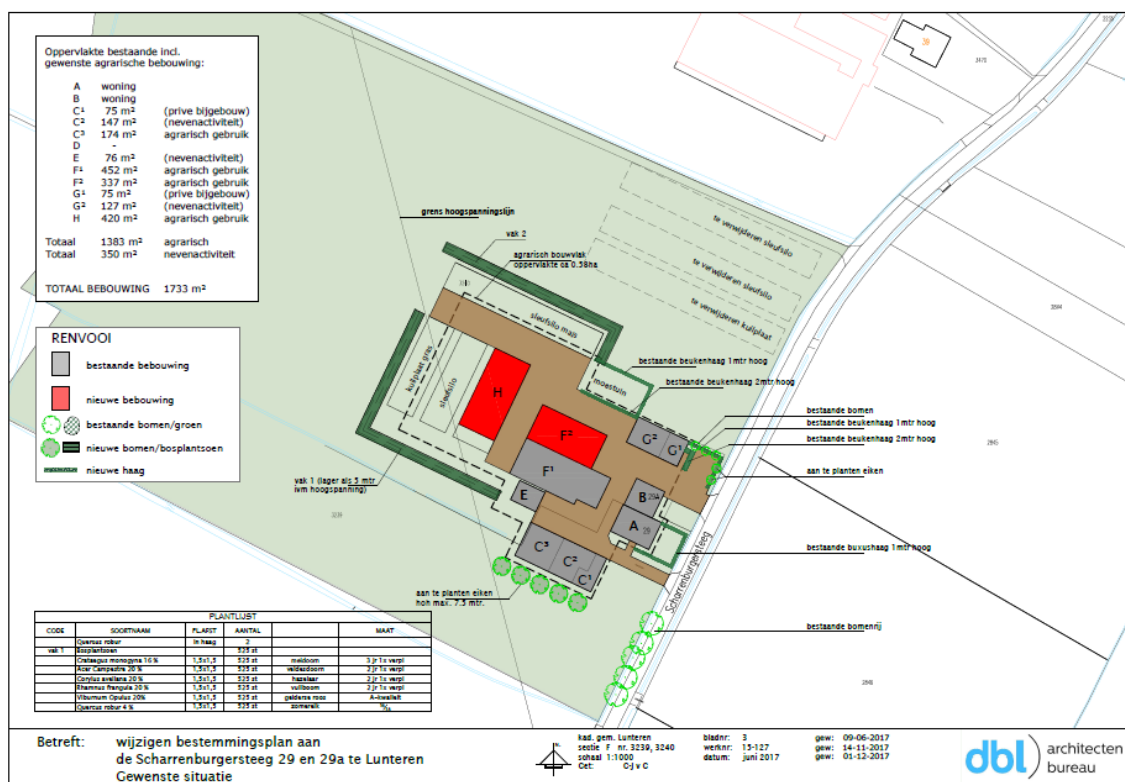
fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

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 en het Programma Buitengebied. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Aanplant van een houtsingel aan de zuid-, noord- en westzijde van het bedrijfsmatig gebruikte deel, het aanplanten van een eikenrij aan de zuidzijde en het aanplanten van twee eiken langs de weg dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing.



landschappelijke inpassing Scharrenburgersteeg 29- 29A te Lunteren

Milieu

Geur veehouderijen

Via deze planwijziging wordt aan het perceel Scharrenburgersteeg 29-29A te Lunteren een passende bestemming gegeven, namelijk 'Agrarisch (middelgroot bedrijf)'. Feitelijk heeft deze wijzigingen geen gevolgen aangezien er al lange tijd een grondgebonden veehouderij op het perceel aanwezig is. Er zijn ook loonwerkactiviteiten, reden waarom het bedrijf in het huidige plan een bestemming 'Bedrijven' heeft gekregen. Het bedrijf heeft een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor het houden van in 63 melkkoeien en 50 stuks vrouwelijk jongvee. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag of na de wijziging van het plan ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen nog een voldoende goed woon- en leefklimaat is garanderen.

Uitgangspunt voor deze 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 nabij een veehouderij is de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste minimaal aan te houden afstanden kunnen een rol spelen. In de directe omgeving liggen twee woningen: Scharrenburgersteeg 23 (burgerwoning) op ongeveer 144 meter en Scharrenburgersteeg 39 (agrarische bedrijfswoning) op ongeveer 155 meter.

Er wordt op de planlocatie uitsluitend melkvee/ jongvee gehouden waarvoor een vaste afstand is vereist van 50 meter. Die afstand wordt dus ruimschoots gehaald. Ook wanneer men hier andere grondgebonden dieren zou gaan houden, worden vanwege de relatief vrije ligging van het perceel de vereiste afstanden nog steeds ruimschoots gehaald. Voor de ligging van het perceel en de afstand tot omliggende woningen zie onderstaande afbeelding.



Milieucontouren Scharrenburgersteeg 29-29a te Lunteren

Archeologie

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een bureauonderzoek en een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied vermoedelijk beek- of gooreerdgronden aanwezig waren, die minder gunstig waren voor bewoning in het verleden. Bovendien is het gebied door moderne bodemingrepen tot in de oorspronkelijke bodem verstoord. Tenslotte zijn archeologische indicatoren in het plangebied niet aangetroffen. Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

² Broeke, E.M., 2013: Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Scharrenburgersteeg 29-29a te Lunteren in de gemeente Ede. Econsultancy Rapport 13065710, Doetinchem.

Het realiseren van deze 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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Ecologie

Gebiedenbescherming

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied. Op een afstand van circa 2.750 meter is het Natura 2000 gebied Veluwe gelegen. De wijziging van het melkrundveebedrijf is getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 13 november 2015 (2015-005123) vergunning verleend voor de wijziging van de veebezetting, omdat door de passende beoordeling in combinatie met de mitigerende maatregelen is aangetoond dat het project geen negatieve effecten tot gevolg heeft op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Externe werking is niet aan de orde bij het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Soortenbescherming

Er worden geen negatieve effecten verwacht op eventueel op de planlocatie aanwezige beschermde soorten flora en fauna.

4.20. Otterlo, Hoenderloseweg ong. (tussen 4 en 6)

Aanleiding en Achtergrond

Op 19 juni 2014 is het bestemmingsplan 'Otterlo, Sportpark Kastanjebos' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een nieuw sportpark in Otterlo. Het perceel ligt ten noorden van de kern Otterlo tussen Hoenderloseweg 4 en 6.



luchtfoto van het betreffende perceel

Ten behoeve van het nieuwe sportpark zijn verschillende ecologische maatregelen getroffen. Deze zijn uitgewerkt in verschillende rapportages en een inrichtingsplan. De aanleg en instandhouding van deze maatregelen is via de gebruiksregels in het hierboven vermelde bestemmingsplan gewaarborgd. Zo is in artikel 5.4. (bestemming Sport) het navolgende bepaald:

5.4 Gebruiksregel

Het is verboden om de gronden te gebruiken indien niet is voorzien in de volgende maatregelen:

- 1. Realisatie van een begroeide wal rondom het sportpark, bedoeld als afscherming voor de omringende natuurwaarden. Langs de noord- en oost- en zuidkant is deze wal uitgevoerd als een wand;*
- 2. Realisatie van een zone rond de buitenzijde van de wal, die geheel als natuurgebied wordt ingericht;*
- 3. Bij de aanleg van de parkeerplaats wordt op de huiskavel van het agrarisch bedrijf Van Omme een halfverharding toegepast, zodat gras in sterke mate aanwezig blijft. Als scheiding tussen parkeervakken worden notenbomen en besdragende struiken toegepast;*
- 4. De aanleg van een faunapassage in de Hoenderloseweg voor dat die het plangebied verbindt met het open gebied aan de overzijde van de weg geleidende rasters langs de weg, opgaande beplanting rond de geaccidenteerde tunnelingang en tunneluitgang en ruigtestroken op de Eng;*
- 5. De werkzaamheden om bovenstaande maatregelen uit te voeren worden enkel uitgevoerd bij daglicht;*

De uitvoering van de ecologische maatregelen zijn daarmee vastgelegd. In overleg met de Gelderse natuur en milieu federatie (GNMF) is besproken dat het voor de herkenbaarheid en

transparantie gewenst is om de faunapassage onder de Hoenderloseweg expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.

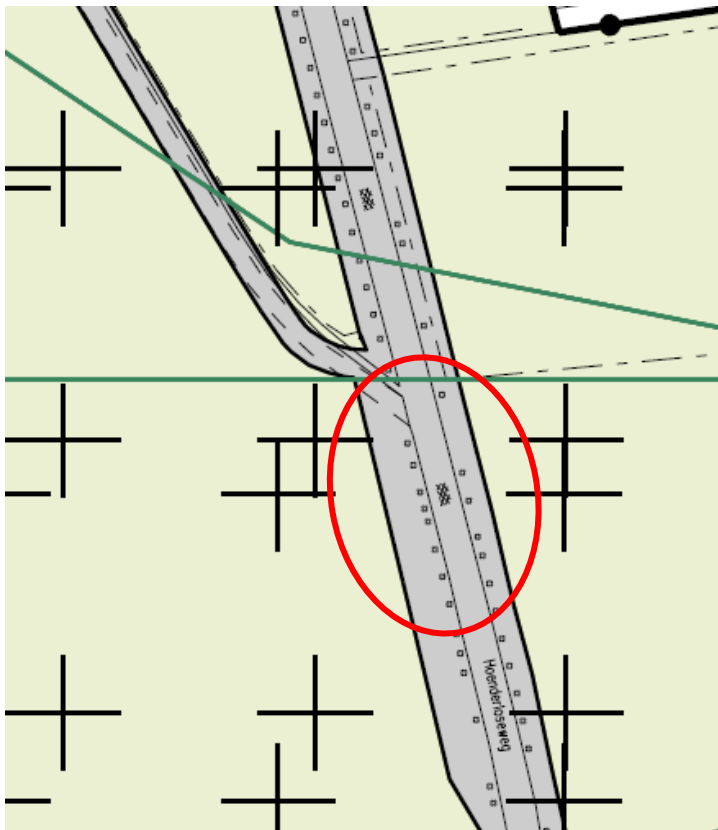
De faunapassage ligt iets ten zuiden van het parkeerterrein van het sportpark en raakt verschillende gemeentelijke percelen. Kadastraal gaat het om de percelen sectie H, nummers 499, 1139 en 1255.



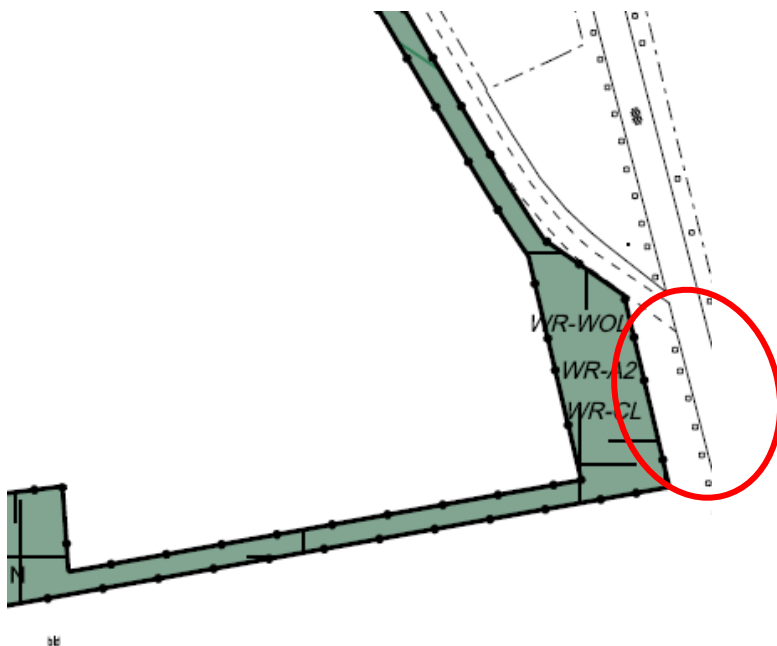
A Inpassing 3 sportvelden Otterlo

Locatie faunapassage in het ontwerp

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” heeft het perceel de bestemming ‘Verkeer’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. De faunapassage sluit aan de westzijde aan op een perceel dat in het kader van het sportpark Kastanjebos al is gewijzigd in een natuurbestemming via het bestemmingsplan ‘Partiële Herziening Agrarisch Buitengebied Ede, 2015- 2^e ronde’ (zie afbeelding hieronder). Op dit deel van het perceel is geen wijziging noodzakelijk om dat de natuurbestemming voldoende duidelijkheid en borging biedt.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan (Agrarisch Buitengebied Ede 2012)



Verbeelding aansluiting bestemmingsplan Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede, 2015-2^e ronde

Via deze bestemmingsplanwijziging wordt een nadere aanduiding over de geldende bestemmingen gelegd. De bestaande enkelbestemming 'Verkeer' blijft immers bestaan naast het ecologische doel van de faunapassage. In de betreffende artikelen wordt daarom de functieaanduiding 'Faunapassage' toegevoegd. De verplichting om de faunapassage aan te leggen en in stand te houden volgt reeds uit het bestemmingsplan 'Otterlo, Sportpark Kastanjebos' zoals hierboven is beschreven.

Conclusie

Aan de bestaande bestemming 'Verkeer' wordt de functieaanduiding 'Faunapassage' opgenomen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Met de voorgestelde wijziging wordt planologisch juridisch in feite geen veranderingen doorgevoerd ten opzichte van de huidige situatie. De realisatie en instandhouding van de faunapassage is reeds vastgelegd in het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Otterlo, Sportpark Kastanjebos'. Voor de herkenbaarheid en transparantie wordt de aanduiding op de verbeelding verwerkt.

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. 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 heeft 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.

Natuur

Deze bestemming is onder andere toegekend aan de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, dan wel in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. Ook voormalige agrarische percelen die door particulieren op basis van subsidie als natuur zijn ingericht, hebben deze bestemming gekregen.

Recreatie

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben (verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Binnen het plangebied zijn verschillende recreatieve functies aanwezig. In het voorgaande bestemmingsplan waren enkele recreatiewoningen specifiek bestemd met beperkte bouw mogelijkheden. Vanwege de gehanteerde uitgangspunten in dit bestemmingsplan (conserverend), hebben deze woningen een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' gekregen binnen deze bestemming.

Verkeer

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige interregionale, interlokale, lokale verharde wegen. Er is in principe geen onderverdeling gemaakt.

Leidingen (Brandstof, gas, hoogspanningsverbinding en riool)

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

Waarde – Archeologie

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" 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, sleufsilo's 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 2017 - 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 bouw aanvraag 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.