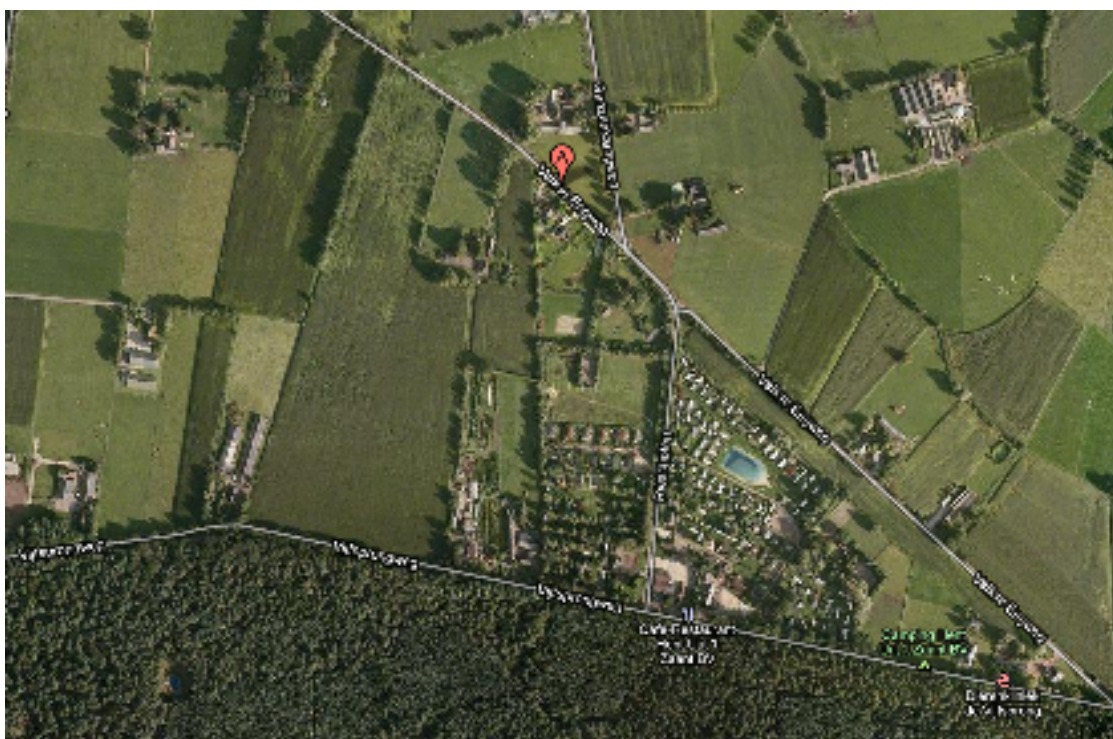


Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing behorend bij omgevingsvergunning 2015W2508, Valkse Engweg 8 in Lunteren.

Inleiding

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Valkse Engweg 8 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe nabijheid van het kruispunt Valkse Engweg – Ganzenkampweg en grenst aan de zuidzijde aan de Vijfsprongweg op circa 2 kilometer van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 1818.



ligging perceel (bron: Google Maps)

1.1 Aanleiding

Voor dit perceel is enkele jaren geleden een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd (functiewisseling van agrarisch naar wonen-landgoed). Hierbij werd het mogelijk om 10 hectare natuur te ontwikkelen en bij de oorspronkelijke bedrijfswoning een nieuw woongebouw van 1600 m³ (inclusief bijgebouwen) te bouwen. Aanvrager wil in plaats van een woongebouw met twee wooneenheden twee vrijstaande woningen bouwen. Hiervoor is het noodzakelijk dat het huidige bouwvlak wordt gesplitst in twee zelfstandige bouwvlakken. Verder heeft aanvrager de wens om de oorspronkelijke bedrijfswoning geheel te vervangen en enkele meters in de richting van de Valkse Engweg te verschuiven. Ook hiervoor moet het bouwvlak dus worden aangepast.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

1.2 Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort plannen, waarvoor een kleine wijziging van het bestemmingsplan nodig is via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures gelijktijdig beoordeeld. Wanneer vaststaat dat de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging mogelijk is kan vooruitlopend op die planherziening de omgevingsvergunning alvast worden verleend.

Deze vergunning heeft dus betrekking op de toestemming om het plan in deze vorm te mogen realiseren (in dit geval het bouwen en gebruiken van drie woningen met bijgebouwen), vooruitlopend op een toekomstige bestemmingsplanwijziging. De voorgenomen natuurontwikkeling is géén onderdeel van dit projectafwijkingsbesluit. Vanwege een grondwaterverontreiniging (zink) is eerst een provinciale Watervergunning nodig voor het aanleggen van de beoogde waterpartij. Daarna kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de beoogde natuurontwikkeling.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Dit projectafwijkingsbesluit wordt tevens gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en zal worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" bij de eerstkomende algemene actualisatie van dat plan.

1.3 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 'omgeving Valkse Engweg 8 te Lunteren van de gemeente Ede" heeft het perceel Valkse Engweg 8 te Lunteren de bestemmingen "Natuur" en "Wonen". Beide percelen liggen deels in het extensiveringsgebied en deels in het verwevingsgebied.

Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volgens de planregels een woongebouw met een inhoud van 1600 m³ met inpandige bijgebouwen worden opgericht. Daarnaast is een bouwvlak opgebomen voor het bouwen van een reguliere woning van 660 m³ met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen.

1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil het woongebouw splitsen in twee vrijstaande woningen met een inhoud van 800 m³ elk met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen. De voormalige bedrijfswoning wil men op een iets andere locatie herbouwen met daarbij ook in totaal 100 m² aan bijgebouwen. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Het plan is op een aantal punten in strijd met het geldende bestemmingsplan:

- 1.) in plaats van een woongebouw worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd,
- 2.) er wordt deels buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd,
- 3.) bij de vrijstaande woningen wordt niet voldaan aan de minimaal voorgeschreven dakhelling,
- 4.) het bijgebouw bij de voormalige boerderij wordt groter dan is toegestaan en
- 5.) het bijgebouw ("paviljoen") krijgt een grotere goothoogte dan is toegestaan.

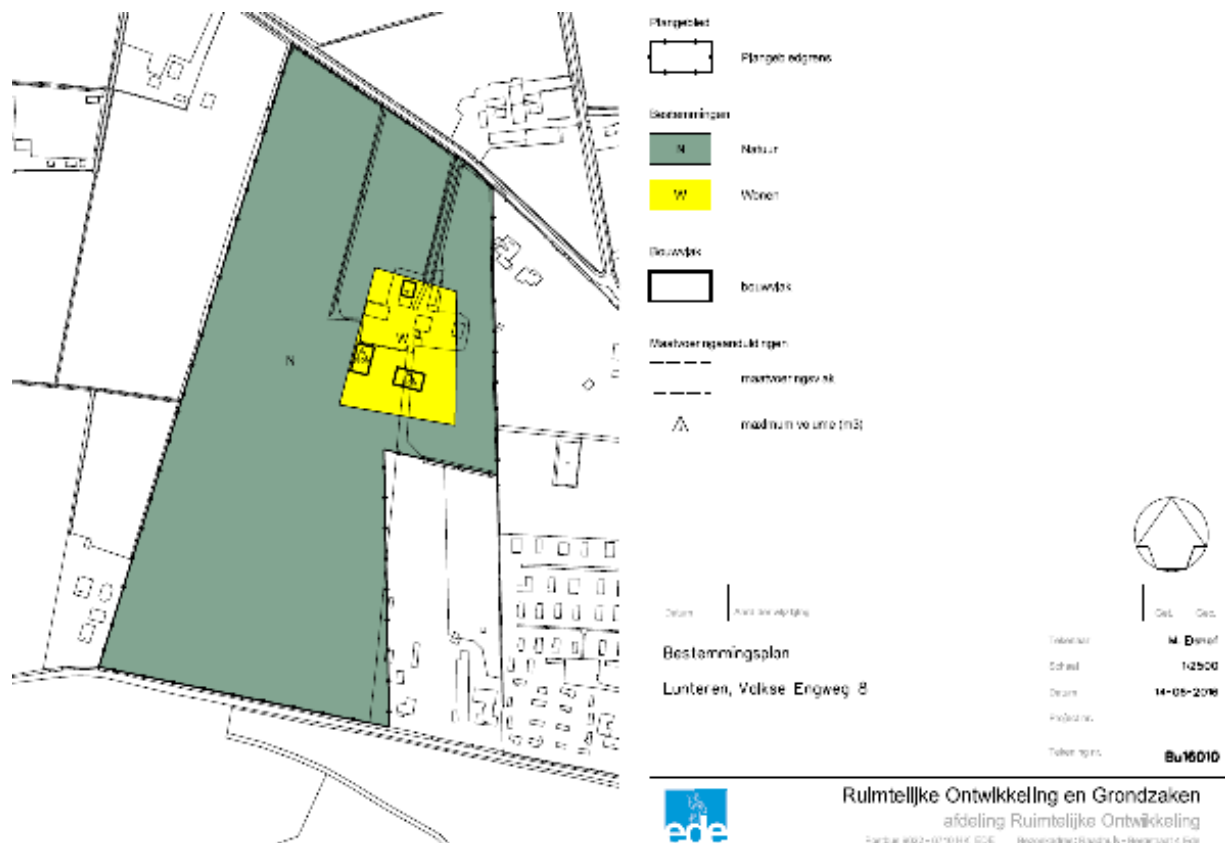
Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig om het plan in de gevraagde vorm te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan zal als volgt worden gewijzigd: de vorm van het bestemmingsvlak wordt aangepast, inclusief de aanwezige bouwvlakken. Verder wordt de aanduiding “woongebouw” verwijderd en zal de voorgeschreven maatvoering op enkele ondergeschikte punten wordt aangepast.

De beoogde aanpassing van het bestemmingsplan geeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

[illegible]

Fragment huidige bestemmingsplan



Fragment toekomstige bestemmingsplan

1.5 Onderbouwing

De voorgenomen 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 bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

Het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 'omgeving Valkse Engweg 8 te Lunteren van de gemeente Ede" is een partiële wijziging van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied". Daarom is bij de beoordeling van deze planherziening aansluiting gezocht bij de regels van dit moederplan.

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van een bestaand bestemmingsvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b) de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- c) er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d) de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

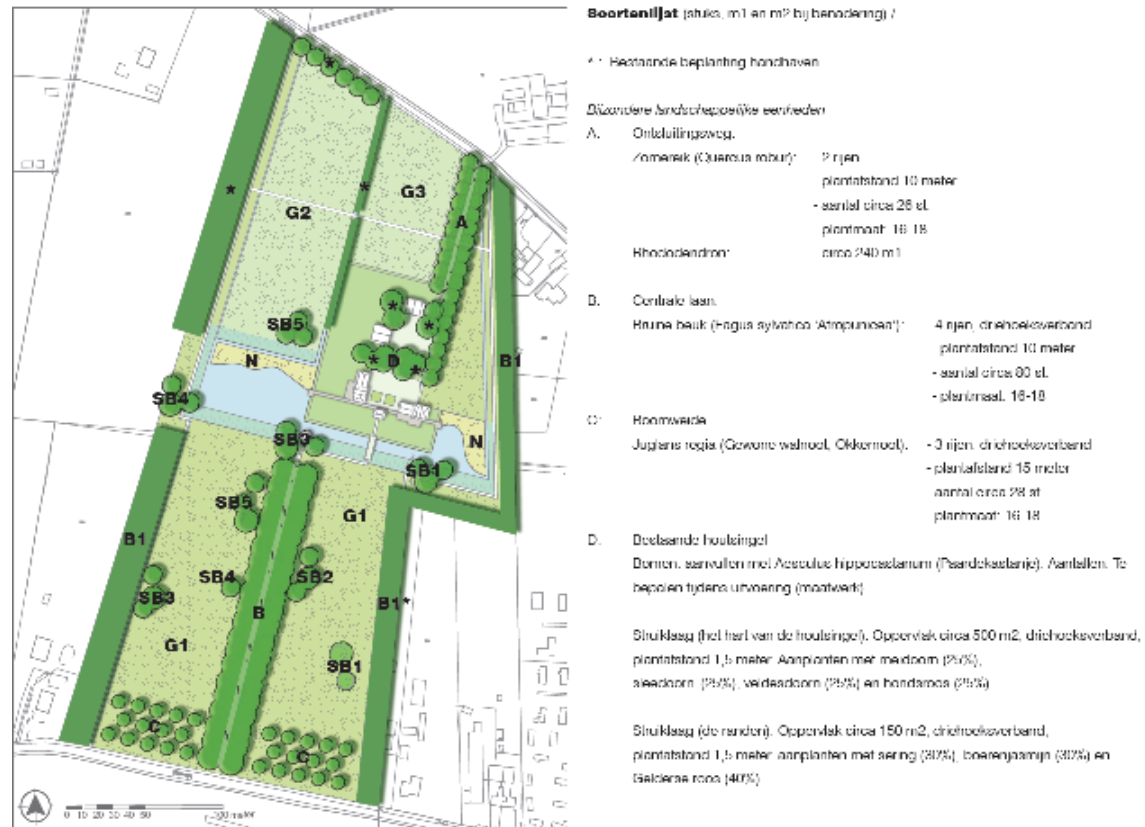
De gevraagde vormwijziging van het bestemmingsvlak, inclusief het verwijderen van de aanduiding 'woongebouw', voldoen aan deze voorwaarden, zoals hieronder toegelicht wordt. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplannen "Agrarisch Buitengebied" en "Agrarisch Buitengebied 'omgeving Valkse Engweg 8 te Lunteren van de gemeente Ede'".

Landschappelijke inpassing

Het beoogde landgoed sluit ruimtelijk aan op zowel het landschap van de Veluwe als de Gelderse Vallei. Het bestaande noord-zuid gerichte historische landschapspatroon wordt versterkt door herstel van bestaande houtwallen en aanleg van nieuwe houtwallen. De zichtlijnen naar het Wekeromse Zand worden zo benadrukt en ingekaderd.

De toegangsweg vanaf de Valkse Engweg wordt omgevormd tot laan en vormt de (ruimtelijk)e verbinding van de landgoedbebouwing (gezaamenlijk erf) met de Valkse Engweg. Het oude pad aansluitend op de Vijfsprongweg wordt ruimtelijk opgewaardeerd en opener gemaakt. Het compacte erf, met zowel bestaande als nieuwe bebouwing, is op die manier verankerd in het landschap en vormt zo het scharnierpunt van het landgoed. Een aanschakeling van bospercelen en graslanden sluit aan op de overgang van de Veluwe naar het opener heideontginningslandschap. Het nieuwe landgoed is via een aantal wandelpaden toegankelijk voor recreanten. Deze wandelpaden verbinden de droge en de nattere terreindelen met elkaar.

Hieronder is het inrichtingsplan schematisch weergegeven.



Doe / Kavelbegrenzing

- H1: Hoofdweg: Stevige hoofdweg met inheemse boom- en struikvormen, circa 8.500 m², driehoekverband, plantafstand 1,5 meter
Quercus robur (Zomereik) (15%), *Delula pendula* (Tuwe berk) (10%), *Sorbus aucuparia* (15%), meidoorn (15%), veldbeedoorn (20%), boswilg (10%), hondsdoo (15%).
- H1A: Hoofdweg: (zie H1) uitbreiding in de westzijde van het wandelpad. Hier worden alleen boomvormen van *Quercus robur* (80%) en *Rosa rugosa* (20%) toegepast. Oppervlak circa 1.500 m², driehoekverband, plantafstand 1,5 meter.

Soorten, meer geïntegreerd, binnen de als soort (kleur en vorm) dienen

- SD1: *Quercus coccinea* (Schietakker eik), plantafstand 8-10 meter, plantmaat 16-18, 5 st.
- SD2: *Tilia x europaea* (Tolende linden), plantafstand 10-15 meter, plantmaat 16-18, 3 st.
- SD3: *Acer saccharinum* (Zilverbeedoorn), plantafstand 10 meter, plantmaat 16-18, 6 st.
- SD4: *Quercus petraea* (Wintereik), plantafstand 10 meter, plantmaat 16-18, 4 st.
- SD5: *Fraxinus excelsior* 'Algold' (grob) (Gowone ee), plantafstand 10 meter, plantmaat 16-18, 6 st.

Overige beplantingen

- G1: droge weide: circa 3,4 ha.
- G2: vochtige grasrijke vegetatie: circa 1,4 ha.
- G3: knudige oever: circa 0,65 ha.
- N: natuurvriendelijke oever, moerasrijke vegetatie: circa 0,15 ha.

Stedenbouwkundige inpassing

Het landgoed vormt een duidelijke ruimtelijke eenheid en is als zodanig vanuit de omgeving herkenbaar. De structuur van het landgoed wordt mede door het landgoedensemble bepaald. Scharnierpunt en centrale plek van het landgoed is en blijft het huidige erf. De boerderij en het karakteristieke bijgebouw blijft als agrarische ensemble behouden. Aangezien de gebouwen in vrij slechte staat verkeren is vervangende nieuwbouw of renovatie nodig. Nieuwbouw is echter slechts mogelijk indien de bebouwing conform de oorspronkelijke bouwmassa teruggebouwd wordt. Op die manier blijft de oorspronkelijke architectonische kwaliteit behouden.

De nieuwe landgoedbebouwing wordt 'gespiegeld' toegevoegd aan de zuidzijde, aansluitend op de bestaande bebouwing. Daarmee ontstaat een nieuw, samenhangend bebouwingscluster met een centrale 'brink'. De nieuwe bebouwing bestaat uit twee wooneenheden, waarbij een gezamenlijk bijgebouw met pergola de verbindende schakel tussen de woningen vormt. Het totale bouwvolume komt daarmee op 1600 m³ inclusief bijgebouwen.



Het landgoederensemble is toegankelijk via een gezamenlijke toegangslaan, welke een structurerend element gaat vormen. De bestaande waardevolle bomen op het erf geven massa aan het geheel en blijven daarom gehandhaafd.



Verkeerskundige inpassing

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. Het landgoed is voor bewoners van de bestaande boerderij en het landhuis bereikbaar vanaf Valkse Engweg. Voor recreanten is een aparte entree gerealiseerd langs de Vijfsprongweg.

Het landgoed voorziet niet in extra verkeersbewegingen van en naar het landgoed. Wel zal de aard van de verkeersbewegingen veranderen. In de huidige situatie werd het plangebied vooral gebruikt door verkeer uit de zware categorieën (agrarisch bestemmingsverkeer). Het te ontwikkelen landgoed zal bezocht worden door bewoners en recreanten. Dit is verkeer uit een lichte categorie, wat een positieve uitwerking heeft op de belasting van de omliggende wegen. De verkeersbewegingen zullen eenvoudig worden opgevangen in de bestaande verkeersstromen.

Ten behoeve van parkeren worden op het landgoed negen parkeerplaatsen aangelegd. Bij de entree aan de Vijfsprongweg bevinden zich zes parkeerplaatsen voor recreanten. Naast het landhuis komen drie parkeerplaatsen. Deze zijn bedoeld voor bezoekers van het landhuis.

Ecologie - Soortenbescherming

Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet (Ffw) de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Situatie plangebied

In het kader van de planontwikkeling van het beoogde landgoed is er een natuurtoets uitgevoerd door het bureau Oranjewoud. De conclusie van dat onderzoek is dat er ten gevolge van de beoogde ontwikkeling er negatieve effecten te verwachten zijn op een aantal beschermde soorten. Aangezien dit onderzoek is uitgevoerd in 2008 moest het natuuronderzoek worden geactualiseerd. Dit is in 2015 uitgevoerd door Els en Linde. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het woonhuis een kraamkolonie gewone dwergvleermuizen aanwezig waren (35stuk). Overige beschermde soorten zijn niet waargenomen tijdens het nader onderzoek. Uit de gegevens van het gemeente blijkt dat een deel van het plangebied een onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de steenuil.

Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing Flora- en Faunawet aangevraagd bij de RVO, deze is verleent onder voorwaarden van mitigatie van verblijfplaatsen in de nieuwbouw. Door de recente brand zijn echter de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gegaan en is de ontheffing ingetrokken. Bij de nieuwbouw zal wel rekening met deze soort moeten worden gehouden. De nieuwbouw zal geschikt moet worden gemaakt voor de gewone dwergvleermuis als vaste rust- en verblijfplaats.

Door de ontwikkeling van het landgoed zal er qua inrichting ook veel veranderen. Dit kan alleen maar ten goede komen van het leefgebied van de steenuil mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- huidige beplanting inpassen in het plan
- aanleg boomgaard
- aanleg houtwallen
- aanleg ruigte randen en takkenrillen.

Deze voorwaarden moeten in het richtingsplan voor het landgoed (geen onderdeel van dit besluit) worden opgenomen.

Bij de werkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met de kritische perioden van beschermde soorten, in dit geval is met name het broedseizoen van vogels van belang. Broedende vogels moeten niet worden verstoord, deze periode loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus.

Conclusie

Als er aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet.

Ecologie - Gebiedsbescherming

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen tegen het Natura 2000- gebied Veluwe en het Gelderse Natuur Netwerk (GNN). Het huidige plangebied wordt nu agrarisch gebruikt in de vorm van maisakker. Door de vermindering van het aanbrengen van mest en de groene meer natuurlijke inrichting zal dit de natuurwaarde aan de randen van het Natuurgebied alleen maar doen toenemen.

Door de ontwikkeling van het landgoed zal er qua inrichting ook veel veranderen. Dit kan alleen maar ten goede komen van het leefgebied van de steenuil mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- huidige beplanting inpassen in het plan
- aanleg boomgaard
- aanleg houtwallen
- aanleg ruigte randen en takkenrillen.

Deze voorwaarden zijn nader beschreven in de ontheffing Flora- en Faunawet van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland d.d. 19 mei 2016. Deze ontheffing is inmiddels komen te vervallen door het recent afbranden van de boerderij. Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het landgoed (geen onderdeel van dit besluit) moeten de in bovengenoemde ontheffing omschreven voorwaarden in acht worden genomen.

Conclusie

Gelet op de sanering van het agrarisch bedrijf is er geen negatief significant effect te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000 – gebied. Gezien de inrichting en het toekomstige gebruik van het terrein zal het alleen maar een positief effect hebben op Natura-2000 gebied Veluwe. Er is geen Natuurbeschermingswet vergunning noodzakelijk.