

TOELICHTING

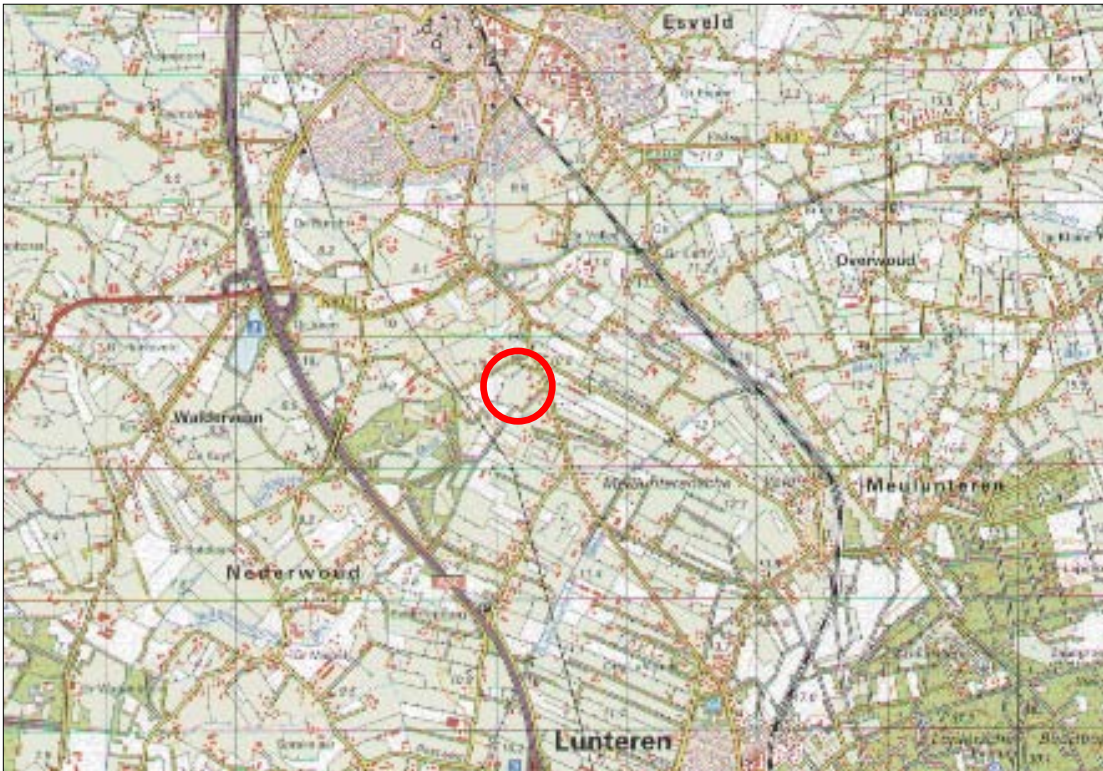
| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | INLEIDING | 3 |
| 1.1. | AANLEIDING EN DOEL | 3 |
| 2. | BESTAANDE SITUATIE | 4 |
| 2.1. | SITUERING VAN HET PLANGEBIED | 4 |
| 2.2. | HUIDIGE SITUATIE | 4 |
| 3. | BELEIDSKADER | 6 |
| 3.1. | PROVINCIAAL BELEID | 6 |
| 3.1.1. | STREEKPLAN | 6 |
| 3.1.2 | RECONSTRUCTIEPLAN GELDERSE VALLEI/ UTRECHT-OOST | 6 |
| 3.2. | GEMEENTELIJK BELEID | 7 |
| 3.2.1. | GEMEENTELIJK BELEID TEN AANZIEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN | 7 |
| 3.2.2. | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN | 8 |
| 4. | PLANBESCHRIJVING | 10 |
| 4.1. | ONTWERP EN INRICHTING | 10 |
| 4.1.1. | ARCHITECTONISCHE KWALITEITEN | 11 |
| 4.1.2. | LANDSCHAPPELIJKE INPASSING | 12 |
| 4.1.3. | ECOLOGISCHE ONTWIKKELING | 13 |
| 4.1.4. | RECREATIEVE TOEGANKELIJKHEID | 13 |
| 4.2. | LANDGOEDGEGEVENS | 13 |

| | | |
|-----------|------------------------------------|-----------|
| 5. | ONDERZOEKSRESULTATEN | 15 |
| 5.1. | ARCHEOLOGISCHE WAARDEN | 15 |
| 5.2. | BODEM | 16 |
| 5.3. | WATERTOETS | 17 |
| 5.4. | NATUURWAARDEN | 18 |
| 5.5. | VERKEER | 19 |
| 5.6. | GELUID | 19 |
| 5.7. | LUCHTKWALITEIT | 20 |
| 5.8. | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING | 21 |
| 6. | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 23 |
| 7. | JURIDISCHE OPZET | 24 |
| 8. | OVERLEG | 26 |

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING EN DOEL

Tussen Lunteren en Barneveld zal een nieuw landgoed worden ontwikkeld. De initiatiefnemer heeft aan de Barneveldseweg 47 een agrarisch bedrijf met mesteenden. Door het uitblijven van de milieuvergunning voor mesteenden ligt de bedrijfsvoering al enige jaren stil. Ook de toekomstverwachting, om de bedrijfsvoering op deze locatie voort te zetten, is niet groot. De initiatiefnemer wil nu de 9,3 hectare grond die hij in bezit heeft ontwikkelen tot een nieuw landgoed.



Locatie nieuw landgoed 'De Bruine Hoeve'

Het voorliggende plan voorziet in een partiële herziening van het "Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, zoals vastgesteld door de raad op 4 juli 1994, om op het terrein aan de Barneveldseweg in Lunteren de realisatie van een landgoed mogelijk te maken. Het landgoed zal worden ontwikkeld op de gronden van het voormalig agrarisch bedrijf. De bestaande boerderij maakt onderdeel uit van het landgoed. Daarnaast voorziet het plan in een nieuw woongebouw, bestaande uit drie wooneenheden, en de ontwikkeling van bos en natuur. De ontwikkeling van het landgoed levert een bijdrage aan de ecologische doelstellingen van dit gebied.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Barneveldseweg in Lunteren en wordt begrensd door de Buzerseweg en het Zeggelaarspad. Beide wegen vallen binnen de kavelgrenzen van het plangebied en zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Kadastraal zijn de percelen bekend als F2935, F3129 en F3218.

De gezamenlijke oppervlakte van het plangebied bedraagt 9,3 hectare. Op de onderstaande luchtfoto is het terrein aangegeven.



Luchtfoto plangebied

2.2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap met houtsingels en bosjes ingesloten tussen twee natuurterreinen; De Buzerd en De Biezen. De natuurterreinen kenmerken zich door een afwisselende structuur met bospercelen en open graslanden.

Het plangebied ligt op de overgang van het kampenlandschap en het heide- en bosontginningslandschap. Het landschap heeft een kleinschalig en onregelmatig karakter, waardoor beide landschapstypen niet goed van elkaar te onderscheiden zijn.

De recreatieve gebruiksmogelijkheden van het gebied zijn op dit moment beperkt. Het zandpad Zeggelaarspad ten zuidoosten van het plangebied is een erftoegangsweg voor de boerderijen ten zuiden van het plangebied. De bewoners van deze boerderijen maken gebruik van het recht van overpad. Dit pad vormt tevens voor wandelaars de verbinding naar het bosrijke gebied De Buzerd. De Buzerseweg ten noordwesten van het plangebied is een lokale weg.



Locatie nieuw landgoed en omgeving

3. BELEIDSKADER

3.1. PROVINCIAAL BELEID

3.1.1. STREEKPLAN GELDERLAND 2005

Op 29 juni 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het Streekplan geeft aan dat de mogelijkheid wordt geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Deze nieuwe landgoederen moeten de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het Gelders landschap bevorderen. Tevens bevorderen landgoederen de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid van het landschap voor recreanten in Gelderland.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie, inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. De provincie schrijft verder voor dat, behalve de bestemmingsplanwijziging, de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding dient af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd ten behoeve van het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Het plangebied is onderdeel van de Ecologische verbindingszone Lunterse beek. Om de doeltoekenning van Ecologische verbindingszones aan te geven worden modellen gebruikt. Voor het plangebied zijn het model Das en het model Kamsalamander van toepassing. Voor deze modellen zijn specifieke inrichtingseisen opgesteld.

Model das bestaat uit een brede landschapszone, opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn.

Het model kamsalamander bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. “Natte” elementen, met name poelen en natuurlijke oevers, zijn essentieel.

3.1.2. RECONSTRUCTIEPLAN GELDERSE VALLEI/UTRECHT-OOST

Op 10 januari 2005 is door Provinciale Staten van Utrecht, met instemming van Provinciale Staten van Gelderland het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost vastgesteld. De bestemmingsplannen van de gemeenten moeten onderdelen van het reconstructieplan, die doorwerken, in overeenstemming brengen met het

Reconstructieplan. Deze doorwerking in bestemmingsplannen is geregeld in artikel 11 en 27 van de Reconstructiewet.

Het Reconstructieplan beschrijft hoe de vestiging van nieuwe landgoederen in het landelijk gebied een bijdrage kan leveren aan de doelstellingen voor dit gebied. In de provincie Gelderland leidt het Reconstructieplan niet tot een wijziging van het vigerende beleid ten aanzien van landgoederen. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben het advies van de reconstructiecommissie ten aanzien van nieuwe landgoederen gebruikt bij het opstellen van het beleid voor nieuwe landgoederen voor het Streekplan Gelderland 2005.

3.2. GEMEENTELIJK BELEID

3.2.1. GEMEENTELIJK BELEID TEN AANZIEN VAN NIEUWE LANDGOEDEREN

Voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen hanteert de gemeente Ede de volgende richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgesteld op basis van de voorwaarden uit het Streekplan:

- het landgoed omvat een openbaar toegankelijk complex bos- en natuurterrein van minimaal 10 hectare;
- binnen de contour van het wijzingsplan komt minimaal één agrarisch bedrijf te vervallen. Alle agrarische opstallen (bijgebouwen) dienen verwijderd te worden;
- een landgoed omvat maximaal één woongebouw waarin zich ten hoogste drie wooneenheden bevinden.;
- de omvang van gebouwen met een gebruiksfunctie voor het onderhoud van het landgoed is vastgesteld op 75 m²;
- het woongebouw heeft ‘allure’. De beoordeling daarvan vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan;
- De bestaande voormalige agrarische woning wordt omgevormd tot burgerwoning;
- de inrichting van het landgoed is gebaseerd op een duidelijk herkenbare ruimtelijke structuur;
- het nieuwe landgoed ‘past’ in de omgeving en in de geomorfologische en cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied en heeft fysieke en visuele relaties met de omgeving;
- het nieuwe landgoed heeft een concrete, recreatieve en ecologische meerwaarde voor het gebied.

Naast deze algemene voorwaarden zijn ten behoeve van de ontwikkeling van de Ecologische verbindingszone Lunterse Beek de volgende aanvullende ecologische randvoorwaarden gesteld:

- op het landgoed worden (alleen) doorlopende structuren/routes van houtsingels en bosstroken gerealiseerd. Deze doorgaande structuren geleiden de migratie in oost-westelijke richting;
- op het landgoed wordt een aaneengesloten bosgebied ontwikkeld dat de kernsoorten Das en Kamsalamander rust en beschutting biedt;
- delen van het landgoed worden vernat en ingericht als een terrein met hoge ecologische potenties;
- het herstellen van de oorspronkelijke ontwateringsstructuur en het vasthouden van water in het plangebied vormt een belangrijk doel;
- behoud en versterken van de ecologische verbinding tussen het landgoed en de Buzerd, waarbij het aanleggen van een dassentunnel onder de Barneveldseweg ter hoogte van het landgoed prioriteit heeft.

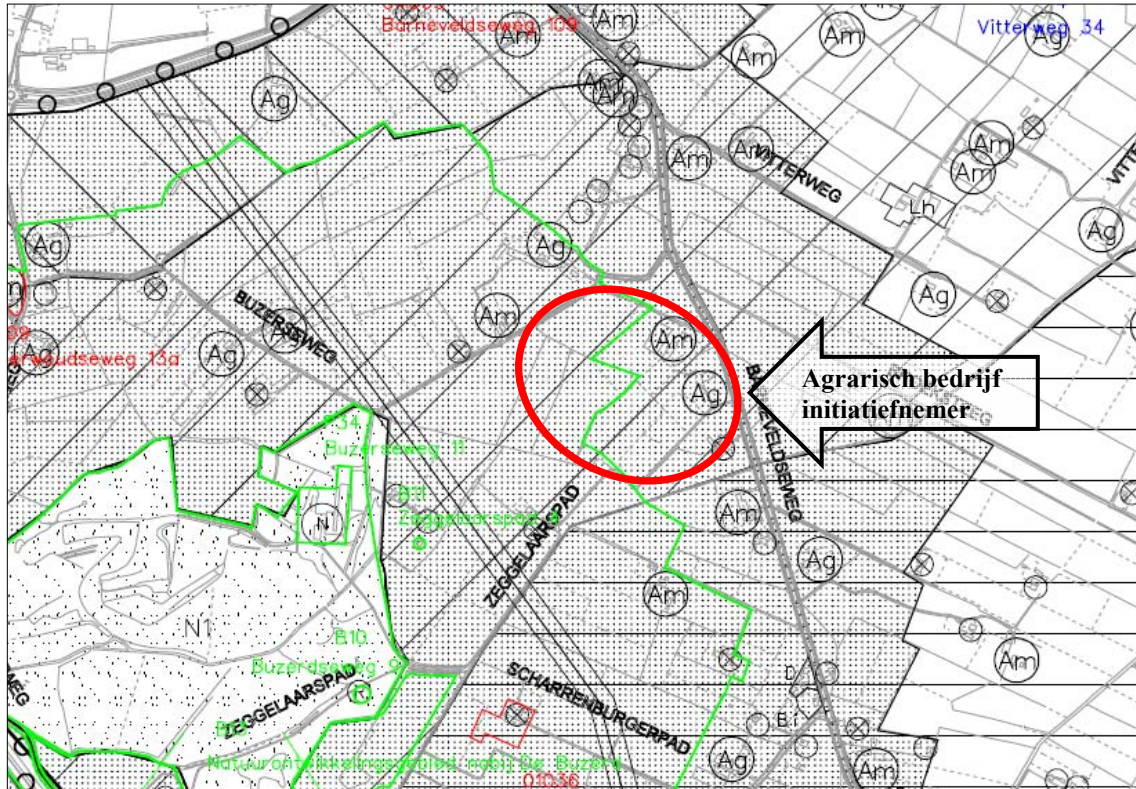
3.2.2. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het vigerende “Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied” van de gemeente Ede is het perceel bestemd als “Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk” met als nadere aanduiding “Krimpgebied¹”. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 4 juli 1994. Dit moederplan is door middel van artikel 30 WRO herzien. Op 19 december 2002 zijn de gewijzigde voorschriften vastgesteld.

De grond is overeenkomstig artikel 6 van deze voorschriften primair bestemd voor uitoefening van het agrarisch bedrijf (agrarisch bedrijf groot; “Ag”). Als nevensgeschikte doeleinden worden onder andere wonen al dan niet met een kantoor of praktijk aan huis, landelijke bedrijven en recreatiebedrijven genoemd. Ondergeschikte doeleinden zijn onder andere natuur en landschap, wonen, landelijke bedrijven en routegebonden dagrecreatie. Te tolereren doeleinden zijn niet-agrarische bedrijven, dagrecreatie, verblijfsrecreatie en detailhandel.

¹ Een krimpgebied is een zone van circa één kilometer rond bossen en van circa 700 meter rond schraallanden waarin wordt gestreefd naar beperking van de emissie van voor het milieu verzurende stoffen. Doel hiervan is om binnen de planperiode de depositie op de ecologische hoofdstructuur in overeenstemming te brengen met het Nationaal Milieu Beleidsplan-plus.

De realisatie van een landhuis is binnen deze bestemming niet mogelijk. Het initiatief past derhalve niet binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan.

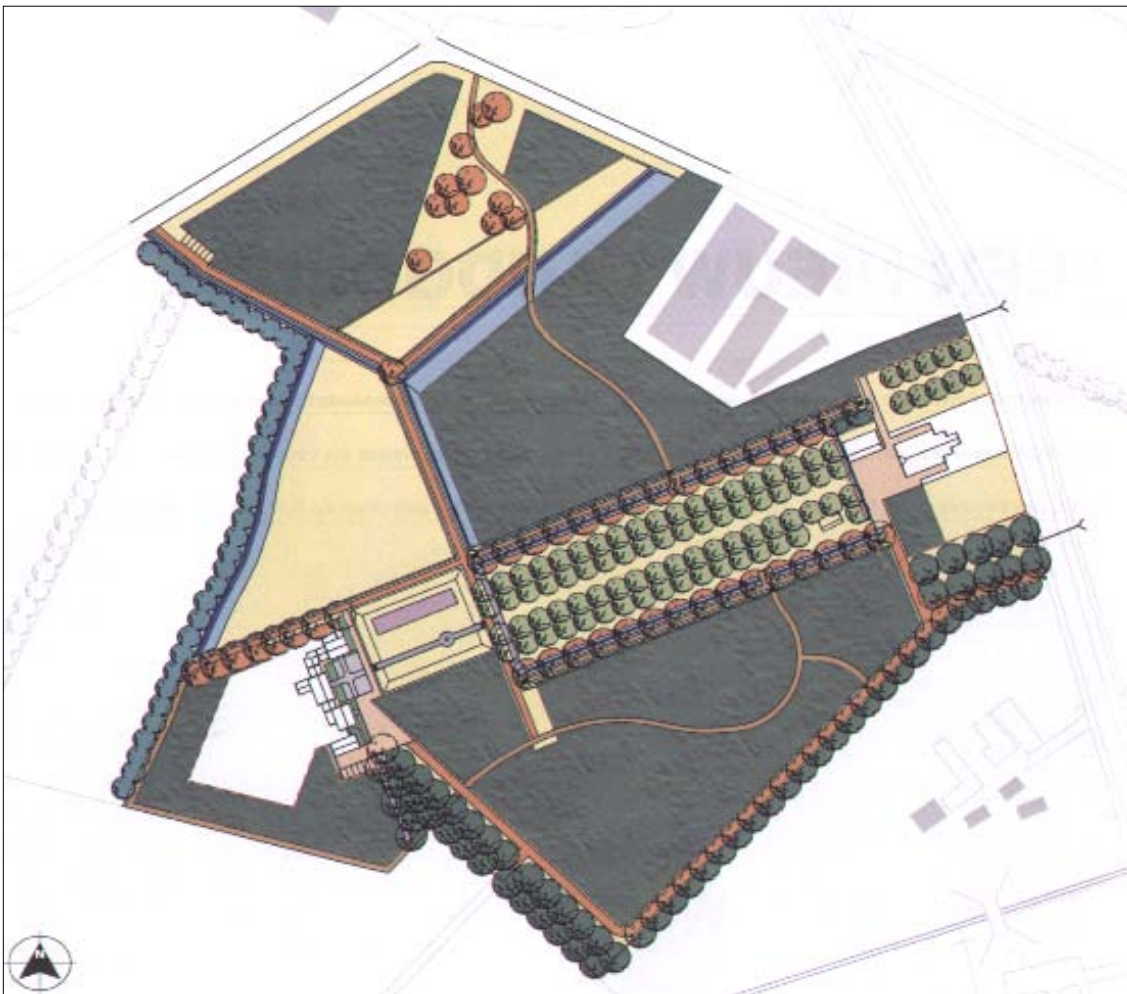


Uitsnede plankaart met plangebied

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. ONTWERP EN INRICHTING

Het nieuw te ontwikkelen landgoed “De Bruine Hoeve” ligt midden in het half open landschap van de Vallei en bestaat uit een afwisseling van kleine bospercelen en open ruimtes. De bestaande boerderij en het nieuw te ontwikkelen landhuis vormen de centrale as van het landgoed. De architectuur en de locatie van het landhuis zijn beeldbepalend voor het landgoed.



Ontwerp landgoed “De Bruine Hoeve”

“De Bruine Hoeve” zal voor 70% uit graslanden en bospercelen bestaan. Deze gebieden krijgen een natuurfunctie als stapsteen binnen de Ecologische Hoofdstructuur Lunterse Beek. Het beheer en onderhoud van deze graslanden en bosgebieden is afgestemd op de ecologische functie.

Om de uniformiteit en uitstraling van het landgoed te waarborgen is een overeenkomst opgesteld waarin richtlijnen zijn opgenomen voor de inrichting en het gebruik van het terrein.

De inrichting van het landgoed voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden van het provinciaal en gemeentelijk beleid. Tevens voldoet het landgoed aan de randvoorwaarden van de Natuurschoonwet.

4.1.1. ARCHITECTONISCHE KWALITEITEN

Het landgoed vormt een duidelijke ruimtelijke eenheid en is als zodanig vanuit de omgeving herkenbaar. De structuur van het landgoed wordt door verschillende elementen bepaald.



Bestaande boerderij

De bestaande boerderij wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke staat, met een dak van rode pannen en riet. De houten schuur bij de boerderij wordt afgedekt met een rieten kap. Het nieuwe landhuis heeft een inhoud van 2598 m³ en bevat drie wooneenheden. De kap van het landhuis krijgt dezelfde rode pannen als de boerderij. De garages voor de drie wooneenheden vormen een vrijstaand gebouw bij de entree van het terrein van het landhuis. Ook bevinden zich hier drie bezoekersparkeerplaatsen. Het landhuis is vanuit de omgeving goed zichtbaar, zodat een oriëntatiepunt ontstaat met een buitenruimte. Voor het landhuis bevindt zich een voorterrein dat wordt doorsneden door de centrale as van het landgoed.

Deze centrale as/bomenlaan die door het landgoed loopt verbindt de bestaande boerderij en het nieuwe landhuis met elkaar en vormt de entree van het landgoed.

De bosstructuur op het landgoed afgewisseld met open graslanden sluit aan op de landschappelijke overgangen van het omliggende kampenlandschap en heide- en bosontginningslandschap. Het nieuwe landgoed is door middel van wandelpaden toegankelijk voor recreanten. Deze wandelpaden vormen een verbinding tussen de natte en droge terreindelen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

4.1.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het landgoed sluit aan op de landschappelijke en geomorfologische opbouw van het gebied. Bestaande patronen en structuren worden versterkt. De ontwikkeling van het landgoed voorziet in het herstellen van het natuurlijke afwateringssysteem op de Buzersche beek. Bestaande greppels worden verbreed en de natuurlijke afstroomrichting naar de beek wordt teruggebracht. Natuurlijke accenten, zoals reliëf en hoogteverschillen in het landschap worden zichtbaar gemaakt. Door middel van een aaneenschakeling van bospercelen en graslanden ontwikkelt zich een fijmazige landschapsstructuur, waarbij de bospercelen qua omvang en structuur overeenkomen met de omliggende natuurterreinen De Biezen en De Buzerd. De natte graslanden sluiten aan op het geordende landschapspatroon van het heide- en bosontginningslandschap.

Beeldkwaliteitplan

Teneinde te bewerkstelligen dat de beeldkwaliteitseisen ook daadwerkelijk worden nagekomen, wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer verplicht is de richtlijnen, zoals opgenomen in het ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan gemaakte beeldkwaliteitplan “Landgoed De Bruine Hoeve” van november 2005, na te komen.

Inrichtingsplan

Ten behoeve van onder meer de elementen “bos en natuur” wordt de landschappelijke inpassing van het landgoed eveneens in de overeenkomst vastgelegd. Onderdeel van de overeenkomst is een inrichtingsplan, waarop de inrichting van het gehele landgoed duidelijk is weergegeven.

Doel van het opnemen van deze aspecten in de overeenkomst is te waarborgen dat de landschappelijke inpassing van het landgoed daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

4.1.3. ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

Het landgoed maakt deel uit van de Ecologische Verbindingszone Lunterse beek. Versterken van de leefomgeving voor de Das en Kamsalamander staan hier centraal. De terreintypen bos, houtsingel en moeraszone zijn onderling geschakeld zodat een natuurlijk netwerk ontstaat waarlangs dieren zich kunnen verplaatsen. Binnen het landgoed zijn twee locaties gereserveerd voor het aanleggen van een faunapassage onder de Barneveldseweg door. De eerste passage sluit aan op de entree van het landgoed. De tweede passage is gelegen parallel aan de bestaande boerderij, aansluitend op de houtsingel langs de Broeksteeg.

Het landgoed voorziet in de realisatie van de natuurdoeltypen droog bos, nat bos, elzensingels, natuurlijk grasland, oevers en moerassen en greppels en watergangen.

4.1.4. RECREATIEVE TOEGANKELIJKHEID

Het landgoed draagt bij aan de recreatieve toegankelijkheid van het omliggende landschap. De wandelstructuur sluit aan op het padenpatroon van het recent ingerichte natuurterrein De Buzerd van het Geldersch Landschap. Vanaf “De Bruine Hoeve” wordt dit geïsoleerd liggende natuurterrein bereikbaar en ontstaat een verbinding naar het bosrijke gebied van natuurterrein De Buzerd. Het is voor recreanten verboden om het landgoed buiten de aangelegde padenstructuur te betreden om zo verstoring van de terreintypen en diersoorten tot een minimum te beperken.

Ten behoeve van de recreatieve doeleinden worden op het landgoed zes parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de Buzerseweg en de entree van het landgoed sluit hier op aan. De overige drie parkeerplaatsen op het landgoed worden aangelegd naast het landhuis en zijn bedoeld voor bezoekers van het landhuis.

4.2. LANDGOEDGEGEVENS

Het landgoed is voor circa 80% openbaar toegankelijk via een stelsel van verharde en onverharde wandelpaden die aansluiten op de Buzerseweg en het Zeggelaarspad. De terreinen rond het landhuis en de bestaande boerderij zijn vanwege privédoeleinden afgesloten voor publiek.

Het landgoed "De Bruine Hoeve" heeft een totale oppervlakte van 9,3 hectare, verdeeld in de volgende onderdelen:

- entree en voorplein 0,27 hectare
- landhuis met tuin 0,37 hectare
- erf rondom bestaande boerderij 0,15 hectare
- weide rond bestaande boerderij 0,26 hectare
- houtopstanden, inclusief bospaden 5,25 hectare
- notenboomgaard en reeënweide 0,84 hectare
- natuurlijk grasland 0,92 hectare
- greppels, oevers en moeraszones 0,35 hectare
- wegen, paden en parkeervoorzieningen 0,89 hectare
(waarvan circa 1500 meter aan paden)



Het landgoed ingepast in de omgeving

5. ONDERZOEKSRESULTATEN

5.1. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”. Om die verplichting in beleid te kunnen omzetten hebben de provincies, waaronder Gelderland, een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gemaakt. Deze kaart fungeert als toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen.



Uitsnede uit de archeologische waardenkaart

Het gebied waarbinnen het landgoed is gelegen, behoort volgens de Indicatieve Archeologische Waardenkaart tot een gebied met een lage tot zeer lage archeologische verwachting. Ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed is door de gemeente Ede in april 2004 het volgende archeologisch advies opgesteld:

“De bodem bestaat volgens de Bodemkaart van Nederland uit beekerdgronden. In een straal van één kilometer rond het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend. Indien in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn bevinden deze zich op de overgang van de A- naar de B-horizont. Deze overgang bevindt zich hier op een diepte van ongeveer 0,15 tot 0,25 meter. Aangezien het sporenniveau niet wordt

afgedekt door een esdek is de conditie van eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied matig tot slecht.

Gelet op het bovenstaande wordt het niet noodzakelijk geacht een archeologisch onderzoek uit te voeren op deze locatie”.

5.2. BODEM

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Op de locatie is een pluimveebedrijf (eenden en kippen) gevestigd geweest. Ten behoeve van dit bedrijf zijn een aantal opstallen aanwezig. Deze zijn in de periode 1949 tot 1984 gebouwd. In een van deze gebouwen was een kleine opslag van dieselolie aanwezig. Hiervoor waren geen beschermende voorzieningen getroffen. Uit de bouwdoSSIERS is gebleken dat enkele daken zijn voorzien van asbestgolfplaten. Gezien de leeftijd van de opstallen is het niet ondenkbaar dat een deel van deze platen verweerd is, waardoor zich mogelijk asbest in de grond bevindt.

Op basis van deze gegevens is in november 2006 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd onder nummer M06-275. Doel van dit verkennend bodemonderzoek is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest terecht is. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden onderstaand verwoord.

Het onderzoek heeft zich gericht op de verdachte terreindelen. Op de locatie bevinden zich zes schuren die bedekt zijn met asbestverdachte dakplaten en is een buiten gebruik gesteld dieselvevatje aanwezig.

Uit het onderzoek blijkt dat op het maaiveld rondom de schuren geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. In de gegraven inspectiegaten en in de opgeboorde grond zijn evenmin asbestverdachte materialen waargenomen. Voor de bodem direct rondom de schuren die met asbestverdachte dakplaten bedekt zijn kan geconcludeerd worden dat de hypothese ‘verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke kern’ geen stand houdt.

Uit het onderzoek ter plaatse van het buiten gebruik gestelde dieselvevatje blijkt dat in de opgeboorde grond geen kenmerken zijn waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging.

Aanvullend of nader bodemonderzoek op de locatie Barneveldseweg 47 te Lunteren wordt niet noodzakelijk geacht op basis van de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging.

5.3. WATERTOETS

Op 3 juli 2003 heeft het kabinet besloten tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (BRO), in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Hiermee is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen en bij vrijstellingen op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) per 1 november 2003 verplicht geworden. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en vrijstellingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk. In het kader van de watertoets heeft op 13 december 2006 vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. De resultaten van de relevante aspecten zijn onderstaand weergegeven.

Het nieuwe landhuis wordt aangesloten op de aanwezige drukriolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld, om vervolgens geïnfilteerd te worden in de bodem.

Uitgangspunt ten aanzien van de grondverzetmaatregelen is dat de natuurlijke afwateringsrichting van regen- en grondwater hersteld wordt. De bestaande greppelstructuur door de zandrug wordt ter hoogte van de centrale as in de richting van het landhuis geheel gedicht met grond. In plaats van deze afwateringsstructuur worden nieuwe greppels gerealiseerd die aftakken en afwateren naar de Buzerseweg.

Het watersysteem bestaat uit twee delen. De greppels rond de reeënweide hebben primair een afwaterende functie van regenwater. Het tweede deel van het watersysteem is gekoppeld aan de natte natuurzone en heeft naast een ecologische functie ook een waterbergende functie.

Voor het dempen en/of verleggen van de watergangen is een Keurvergunning noodzakelijk. De aan- en afvoer van water dient gegarandeerd te blijven. Waterberging mag niet verloren gaan.

5.4. NATUURWAARDEN

Verschillende soorten planten en dieren worden beschermd in de Flora- en faunawet. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, hopen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

De locatie is niet gelegen binnen speciale beschermingszones als bedoeld in de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, regelgeving omtrent deze richtlijn is niet van toepassing.

Verwacht wordt dat de ecologische kwaliteit door de ontwikkeling van het landgoed en het beëindigen van het intensieve agrarische gebruik zal toenemen.



Uitsnede kaart Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Een deel van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Verbindingszone (EVZ) Lunterse beek. Deze EVZ kenmerkt zich door een grote samenhang in en dichtheid aan natuur- en bosgebieden, landschapselementen, beken en beekdalen in de groene gordel van Putten tot Scherpenzeel. Het betreft een karakteristiek landgoederen- en kampenlandschap met daarin de 'natuurlijke' rangschikking van

beken, natte heideterreinen en beekbegeleidende bossen. Voor deze EVZ is het model Kam-salamander en het model Das van toepassing.

De inrichting van het landgoed is gericht op het versterken van deze EVZ, volgens de voorschreven modellen. Het landgoed sluit aan op de landschappelijke en geomorfologische opbouw van het gebied. Het herstellen en versterken van bestaande patronen en structuren vormt een belangrijk uitgangspunt en voorziet in een versterking van de natuurontwikkeling in dit gebied.

5.5. VERKEER

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 de Barneveldseweg over het Zeggelaarspad. Voor recreanten is een aparte entree gerealiseerd langs de Buzerseweg.

Het landgoed zal niet voorzien in extra verkeersbewegingen van en naar het landgoed. Wel zal de aard van de verkeersbewegingen veranderen. In de huidige situatie wordt het plangebied bezocht door verkeer uit de zware categorieën. Het 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 verkeersstroom.

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

5.6. GELUID

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van een gevel mag, behoudens uitzonderingen, niet meer bedragen dan 50 dB(A).

De planlocatie ligt gedeeltelijk in de geluidzone van de Barneveldseweg. Het landhuis waarin drie woningen gepland zijn ligt echter buiten de 50 dB(A) contour van de

Barneveldseweg. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.7. LUCHTKWALITEIT

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- het aanpakken van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging;
- het scheppen van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling.
-

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het besluit is vervangen als gevolg van de maatschappelijke discussie rondom de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Veel geplande projecten konden geen doorgang vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest ieder klein project uitgebreide op luchtkwaliteit getoetst worden. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Uit het MNP rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek' van maart 2006 (nr. 50093003/2006) blijkt dat in de toekomst de concentraties fijnstof zullen afnemen als gevolg van de maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Als gevolg van de maatregelen zullen ook de concentraties NOx afnemen. Omdat de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert zal ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 aan de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit worden voldaan.

Het effect op de plaatselijke luchtkwaliteit is afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking die de realisatie van het landgoed tot gevolg heeft. Het aantal verkeersbewegingen op het perceel zal niet toenemen. In plaats van de mesteendenboederij wordt een landgoed gerealiseerd. Op het landgoed komt één woongebouw met drie wooneenheden en het landgoed zal voor publiek worden opengesteld. In vergelijking met het agrarisch bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen in de zware categorieën afnemen. Tevens verdwijnt de uitstoot van fijn stof en NOx als gevolg van het bedrijf zelf. Gelet op het vorenstaande is de ontwikkeling van het landgoed in overeenstemming met de luchtkwaliteitseisen.

5.8. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In de onderstaande tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

| Adres bedrijf | Soort bedrijf | Afstand tot het landhuis | Grootste afstand VNG lijst |
|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Barneveldseweg 39 | AmvB melkrundveebedrijf | 299 meter | 100 meter |
| Barneveldseweg 41a/43 | Kippen, melkvee en varkenshouderij | 309 meter | 300 meter |
| Barneveldseweg 45 | Melkrundveebedrijf | 260 meter | 100 meter |
| Barneveldseweg 49 | Vleesstieren en melkgeiten | 246 meter | 100 meter |
| Barneveldseweg 51/51a | Rundvee en legkippen | 338 meter | 300 meter |
| Zeggelaarspad 2 | Fokteven en pups | 120 meter | 50 meter |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstand van het landhuis tot de agrarische bedrijven in de directe omgeving groot genoeg is. Het agrarisch bedrijf aan de Barneveldseweg 49 is gelegen aansluitend aan het landgoed. De afstand tot het nieuwe landhuis is echter ten aanzien van dit bedrijf ook groot genoeg. De bedrijven zullen geen hinder ondervinden van dit landhuis. De realisatie van een landhuis met daarin drie wooneenheden op deze locatie ondervindt derhalve vanuit het oogpunt van de milieuzonering geen belemmeringen.

Cumulatieve stankhinder

Om te kunnen beoordelen of het nieuw te bouwen landhuis een ontoelaatbare hoeveelheid stankhinder vanuit omliggende agrarische bedrijven zal ondervinden is een berekening gemaakt van de cumulatieve stankhinder. De uitkomst van deze berekening (de sommatie) is 0,56. Dit getal ligt ver onder de grensnorm van 1,5. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een ontoelaatbare stankhindersituatie.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De kosten voor deze herziening, alsmede de uitvoering ervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Ede zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van deze partiële herziening geen kosten verbonden. Voor de ontwikkeling van het landgoed heeft de initiatiefnemer een exploitatie opgesteld. Hierin is aangegeven dat de aanleg en het beheer voor de komende tien jaar is gegarandeerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

7. JURIDISCHE OPZET

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Deze plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht.

Het belang van de toelichting is met name gelegen in een weergave van de beleiduitgangspunten van het vigerende nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid, de beweegredenen van de initiatiefnemer en de onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de plankaart en voorschriften.

Op de plankaart hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts een juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de voorschriften worden gegeven.

Onderhavig bestemmingsplan kent, naast de inleidende en algemene bepalingen, de hoofdbestemmingen "Natuur" en "Wonen".

Natuur

De gronden, die aangewezen zijn voor "Natuur" zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden met daaraan ondergeschikt agrarisch en recreatief medegebruik.

Op de plankaart is de aanduiding "zichtlijn" opgenomen die de centrale as van het landgoed weergeeft. De breedte van deze zichtlijn bedraagt maximaal 35 meter aan weerszijden van de centrale as. Bij vrijstelling kan aan weerszijden van deze as van de minimale maat van 15 meter en de maximale maat van 35 meter met maximaal 10% worden afgeweken.

Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan vormen voor de beperkte bebouwing en de inrichting van de gronden ook het toetsingskader.

Binnen dit artikel is tevens een regeling opgenomen voor een schuilgelegenheid voor dieren en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Binnen de bestemming "Wonen" worden de bestaande boerderij en het landhuis, bestaande uit maximaal 3 woningen, toegelaten.

De woningen en bijgebouwen zijn toegelaten binnen de bouwvlakken, nader op de plankaart aangeduid met een Romeinse I en II. De minimale en maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van de woningen zijn nader op de plankaart in een matrix aangegeven.

De inhoud van het landhuis bedraagt maximaal 2600 m³, inclusief de bij het landhuis horende bijgebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan vormen voor de bebouwing en de inrichting van de gronden mede het toetsingskader.

Binnen dit artikel is tevens een regeling opgenomen voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8. OVERLEG

Inspraakreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan ‘Landgoed Bruine Hoeve 2007’, omgeving Barneveldseweg 47 te Lunteren, heeft van 8 november tot en met 19 december 2007 ter inzage gelegen bij het Informatiecentrum Bouwen, Wonen en Milieu in het stadskantoor de Doelen.

Er zijn vijf inspraakreacties ingediend:

- | | | |
|------------------------|------------------------|----------|
| 1. M.J. van Hoef | Barneveldseweg 18 | Otterlo |
| 2. B. Stroomberg | Scharrenburgsesteeg 39 | Lunteren |
| 3. J. en E. van de Heg | Barneveldseweg 51 | Lunteren |
| 4. A. van Veldhuizen | Buzerdseweg 11 | Lunteren |
| 5. J.S. Schaafsma | Barneveldseweg 49 | Lunteren |

Hieronder wordt puntsgewijs de zienswijzen behandeld. Bij ieder punt zal er een reactie gegeven worden van de gemeente.

8.1 Zienswijze M.J. van Hoef

| Zienswijze | Reactie gemeente |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Er dient terughoudend omgegaan te worden met het veranderen van agrarische bestemmingen naar andere bestemmingen. | <p><i>De gemeente stimuleert niet dat agrarische bestemmingen omgezet worden naar andere bestemmingen. In het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede worden de ondernemers in het buitengebied wel de ruimte geboden om zich te ontwikkelen. Agrarische bedrijvigheid is een economische drager van het buitengebied en daarom biedt de gemeente agrarische bedrijven de mogelijkheden om hun bedrijven voort te zetten en te moderniseren.</i></p> <p><i>Ondanks de planologische ruimte die de gemeente Ede wil geven aan agrarische bedrijvigheid valt niet te ontkennen dat veel agrarische bedrijven niet meer levensvatbaar zijn. De wens om dan de agrarische bedrijvigheid te staken is evident. Voor dit soort gevallen</i></p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><i>heeft de regio een beleidsvisie opgesteld. Op 10 juli 2008 heeft de raad ingestemd om de regiovisie te gebruiken voor de functiewisselingsverzoeken en andere aanvragen voor het buitengebied. Met de regiovisie wordt enerzijds de agrariërs ruimte gegeven om hun bedrijfsvoering op een gunstige manier te kunnen afronden en anderzijds wordt gewaarborgd dat door de beëindiging van het bedrijf er een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt op het betreffende perceel. Daarbij worden zorgvuldige eisen gesteld om de ruimtelijke kwaliteitswinst te waarborgen. In die zin is de gemeente niet terughoudend met het veranderen van agrarische bestemmingen maar wel zorgvuldig.</i></p> |
| <p>2. Het opnieuw aanplanten van houtwallen dient gestimuleerd te worden.</p> | <p><i>Bij bestemmingsplanwijzigingen wordt zorgvuldig afgewogen in hoeverre het project landschappelijk ingepast dient te worden. Daarbij is het opnieuw aanplanten van houtwallen niet een doel op zich. In sommige gevallen kan het echter wel het aangewezen middel zijn om aanwezige landschappelijke kenmerken te versterken. Concluderend is het opnieuw aanplanten van houtwallen niet een voorwaarde maar in sommige gevallen wordt het als onderdeel van de landschappelijke inpassing vereist.</i></p> |
| <p>3. De agrarische schuren dienen behouden te blijven en kunnen gebruikt te worden voor niet-agrarische activiteiten.</p> | <p><i>Bij het beëindigen van een agrarische bedrijf heeft de agrariër verschillende planologische mogelijkheden. Allereerst kan de agrarische bedrijfsbestemming omgezet worden in een niet-agrarische bedrijfsbestemming, daarnaast kan alle bedrijfsbebouwing gesloopt worden in ruil voor het bouwen van één woongebouw en in bepaalde gebieden kan de agrariër kiezen voor ‘warme sanering’. Dit betekent dat er gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe landgoedregeling die gebaseerd is op hetgeen gesteld is in het Ontwikkelingsplan Buitengebied en het Streekplan Gelderland 2005. De landgoedregeling houdt in dat voor het investeren in landschapsbouw en</i></p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><i>het slopen van alle bedrijfsbebouwing er enkele wooneenheden met allure opgericht mogen worden.</i></p> <p><i>In onderhavig geval heeft de stoppende agrariër ervoor gekozen om van de laatste mogelijkheid gebruik te maken. De keuze om verschillende schuren te laten staan en te gebruiken voor niet-agrarische activiteiten komt primair toe aan de aanvrager van onderhavig plan en niet aan de gemeente.</i></p> |
| <p>4. Een agrarisch perceel dient die bestemming te houden omdat een landhuis een te ‘nette’ uitstraling heeft en niet in de omgeving past.</p> | <p><i>Bij het omzetten van een agrarisch perceel naar een woonperceel stelt de gemeente verschillende eisen aan de landschappelijke inpassingen van het project en stelt het eisen aan de beeldkwaliteit.</i></p> <p><i>In onderhavig partiële bestemmingsplanherziening is er een landschapsplan geschreven. Daarin wordt aangegeven in hoeverre het landgoed aansluit op de landschappelijke – en geomorfologische opbouw van het gebied. In het landschapsplan is nadrukkelijk gekozen om de bestaande patronen en structuren van het omliggende gebied te herstellen en te versterken. Zodoende heeft de gemeente gewaarborgd dat het landgoed passend is in de omgeving. Voorts is ook in het beeldkwaliteitsplan gekozen om het nieuw op te richten woongebouw af te stemmen op de bestaande boerderij. Op deze wijze is eveneens gewaarborgd dat het landhuis qua beeldkwaliteit past in de omgeving.</i></p> |
| <p>5. Het beleid van financiële stimulatie om woningen in het buitengebied te bouwen moet veranderen.</p> | <p><i>Dit punt is niet in het geding in deze bestemmingsplanherziening. Het bouwen van woningen (of landhuizen) in het buitengebied is geen doel op zich. De gemeente heeft het landgoederenbeleid niet opgesteld om middels financiële middelen de woningbouw in het buitengebied te bevorderen. Het landgoederenbeleid is bedoeld om investeringen in landschapsbouw mogelijk te maken. Ruimtelijke kwaliteitswinst staat daarbij voorop. Om de investering in landschapsbouw en het aanleggen van toegankelijke natuur aantrekkelijk te maken biedt de gemeente een</i></p> |

| | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>tegenprestatie in de vorm van het mogelijk maken van beperkte woningbouw. Tegenover de woningbouw staat echter wel een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitwinst.</i> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

8.2 Zienswijze B. Stroomberg

| Zienswijze | Reactie gemeente |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. De nieuw te ontwikkelen natuur belemmert de ontwikkeling van het bedrijf aan de Barneveldseweg 49. | <i>Bij een bestemmingsplanherziening houdt de gemeente rekening met de milieuhinder van omliggende bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie, zoals het te ontwikkelen landhuis, mag volgens de gemeente geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende agrarische bedrijven. Om dit te kunnen toetsen heeft de VNG een handreiking opgesteld met daarin voorkeursafstanden van (agrarische) bedrijven ten opzichte van milieugevoelige objecten. In de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan is een tabel opgenomen met daarin de voorkeursafstanden van het nieuw te ontwikkelen landhuis tot de agrarische bedrijven. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van 120 meter van de voorgestelde bouwlocatie terwijl er minimaal 50 meter wordt vereist. Het bedrijf aan de Barneveldseweg 49 ligt op een afstand van 191 meter van het nog te bouwen landhuis, terwijl 139 meter de voorkeursafstand is. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de minimaal vereiste afstanden. Zodoende kan er geconcludeerd worden dat het nieuw te ontwikkelen landgoed de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Barneveldseweg 49 niet negatief beïnvloedt.</i> |
| 2. De stoppende agrariër, de heer Schaafsma, levert geen geldige milieuvergunning in en heeft zodoende geen recht op de | <i>Het is correct dat de stoppende agrariër, de heer Schaafsma, geen in werking getreden milieuvergunning inlevert. Maar het inleveren van een milieuvergunning is geen voorwaarde voor het mogen ontwikkelen van een landgoed. De voorwaarde voor het ontwikkelen van een</i> |

| | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>gewenste wooneenheden.</p> | <p><i>landgoed is dat er minimaal één agrarisch bedrijf komt te vervallen. Daar is de voorwaarde aan gekoppeld dat alle agrarische opstallen verwijderd dienen te worden. In het bestemmingsplan had het agrarisch bedrijf de aanduiding ‘agrarisch bedrijf groot’. Alhoewel er door allerlei omstandigheden geen milieuvergunning afgegeven kon worden (of niet in werking kon treden) heeft de heer Schaafsma wel een agrarische bedrijfsvoering gehad. Zodoende voldoet de heer Schaafsma aan de voorwaarde dat een agrarisch bedrijf komt te vervallen (en alle bijgebouwen gesloopt worden) en heeft hij recht op de voorgestelde wooneenheden.</i></p> |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

8.3 Zienswijze J. van de Heg en E. van de Heg

| Zienswijze | Reactie gemeente |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. De realisatie van de wooneenheden op het landgoed beperkt het bedrijf op Barneveldseweg 51 in haar ontwikkelingsmogelijkheden.</p> | <p><i>Zie paragraaf 8.2 onder punt 1. In het geval van het bedrijf aan de Barneveldseweg 51 is de voorkeursafstand 300 meter terwijl de werkelijke afstand tot het landhuis 338 meter is. Er wordt dus voldaan aan de minimaal vereiste afstand en zodoende wordt het bedrijf niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden.</i></p> |
| <p>2. Het perceel waarop het landgoed ontwikkelt wordt is te klein.</p> | <p><i>De regeling omtrent de landgoederen is opgenomen in het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede. Daarin staat dat een voorwaarde voor het ontwikkelen van een landgoed is dat er een openbaar toegankelijk complex bos- en natuurterrein van minimaal 10 hectare wordt ontwikkeld. In die zin is de opmerking terecht dat op het perceel te weinig bos- en natuurterrein gecreëerd wordt. De gemeente kiest met het ontwikkelen van landgoederen het uitgangspunt dat iedere ontwikkeling van een landgoed een unieke situatie is. Om die reden is een nieuw landgoed altijd een kwestie van maatwerk. In dit geval is de locatie van het te</i></p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><i>ontwikkelen landgoed uniek gelegen in de ecologische verbindingzone Lunterse Beek. Een bijdrage aan natuurontwikkeling in deze zone is ruimtelijk zeer gewenst. In het Ontwikkelingsplan staat dat in het geval er een grote ecologische winst te behalen is met een bestemmingsplanwijziging het aanvaardbaar is dat er met twintig procent afgeweken wordt van de eis om minimaal 10 hectare aan bos- en natuurterrein te ontwikkelen. Met inachtneming hiervan is de grootte van het gebied toereikend.</i></p> |
| <p>3. Het landgoed sluit niet aan bij ‘oude natuur’.</p> | <p><i>Zoals in paragraaf 8.1 onder punt 4 is aangegeven wordt bij een bestemmingsplanherziening eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van het bos- en natuurterrein en aan het nieuwe landhuis. In het geval van de landschappelijke inpassing is er een landschapsplan gerealiseerd. Daarin wordt aangegeven in hoeverre het landgoed aansluit op de landschappelijke – en geomorfologische opbouw van het gebied. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande patronen en structuren worden versterkt. Zodoende heeft de gemeente gewaarborgd dat het landgoed passend is in de landgoedomgeving en aansluit op aanwezige natuurelementen.</i></p> |
| <p>4. Er wordt geen hinderwetvergunning ingeleverd.</p> | <p><i>Zie paragraaf 8.2 onder punt 2.</i></p> |
| <p>5. Er is te weinig bedrijfsbebouwing ingeleverd om een landgoedontwikkeling mogelijk te maken.</p> | <p><i>Aan het ontwikkelen van een landgoederen wordt geen voorwaarde gesteld aan de in te leveren bedrijfsbebouwing. De harde eis is dat er minimaal één agrarisch bedrijf komt te vervallen en dat de aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden. Onderhavige aanvraag voldoet aan deze voorwaarde.</i></p> |
| <p>6. In ‘nieuwe natuur’ groeien zeer veel ongewenste planten wat niet past in agrarisch gebied.</p> | <p><i>In het landschapsplan is ook uitdrukkelijk aandacht besteed aan het vraagstuk rondom het beheer van het landgoed. In dat landschapsplan worden specifieke beheersmaatregelen beschreven voor de aanwezige</i></p> |

| | |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>boomtypen, de aanwezige houtopstanden, de grasachtige vegetaties en voor de watergangen en oevers. Op die manier kan voorkomen worden dat er ongewenste planten zullen gaan groeien die niet passen binnen het agrarisch gebied.</i> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

8.4 Zienswijze A. van Veldhuizen

| Zienswijze | Reactie gemeente |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Er wordt te weinig bos- en natuurterrein ontwikkelt. In plaats van de voorgeschreven 10 hectare wordt er 9.3 ontwikkelt. | <i>Zie paragraaf 8.3 onder punt 2.</i> |
| 2. Het ontwikkelen van natuur betekent het aanbrengen van een onherstelbare schade aan de aanwezige vruchtbare landbouwgronden. | <i>De gemeente is van mening dat er geen onherstelbare schade aan de gronden toegebracht, het krijgt een andere functie. De andere functie, in casu ‘natuur’, brengt geen schade toe aan de gronden.</i> |
| 3. Door de natuurontwikkeling op het landgoed loopt het perceel van de indiener van de zienswijze structureerschade op van de bodem en lagere gewasopbrengsten. | <i>De ontwikkeling van het landgoed en de daarmee samenhangende natuur hebben geen invloed op de gronden van omliggende agrarische bedrijven. Qua bodemschade en gewasontwikkeling heeft de nieuwe natuur geen invloed op omliggende percelen.</i> <i>Ook heeft de landgoedontwikkeling geen invloed op het waterpeil. Deze blijft ongewijzigd. In plaats van vermeende schade kan de natuurontwikkeling juist een postieve impuls geven aan de waterkwaliteit. Gelet op het bovenstaande is er dus geen aanleiding te denken dat de natuurontwikkeling structureerschade toebrengt aan de bodem en lagere gewasopbrengsten genereert.</i> |
| 4. Hoe is de handhaving van de gesloten overeenkomst ten aanzien van inrichting en | <i>In de overeenkomst die de gemeente met de aanvrager van het landgoed gaat sluiten, wordt gewaarborgd dat de bepalingen nageleefd worden op</i> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>beheer gewaarborgd?</p> | <p><i>straffe van bepaalde sancties. Voorts zijn in de overeenkomst (maar ook in het landschapsplan) regelingen getroffen omtrent het beheer van het landgoed. De gemeente ziet er op toe dat deze bepalingen nageleefd worden.</i></p> |
| <p>5. De nieuwe natuur legt belemmeringen op aan de bedrijfsontwikkelingen van omliggende veehouderijen vanwege de Natuurbeschermingswet.</p> | <p><i>In de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) is vastgelegd dat ‘nieuwe natuur’ dat na 1988 is aangelegd niet aangemerkt wordt als verzuringsgevoelig. Een uitzondering geldt voor de Natura 2000-gebieden waar de Natuurbeschermingswet (Nbw) van toepassing is. Het plangebied ligt niet in het Natura 2000 – gebied en zodoende legt de nieuwe natuur, in het kader van de Nbw, geen belemmeringen op aan de bedrijfsontwikkelingen van omliggende veehouderijen.</i></p> |
| <p>6. De meststoffen en gewasbescherming zal op naastliggend natuurgebied moeten worden afgestemd. Ook krijgt de cliënt te maken met een hogere onkruiddruk vanuit het te ontwikkelen landgoed.</p> | <p><i>Qua beheer zijn dusdanige maatregelen genomen dat de gemeente niet verwacht dat de omliggende percelen van het landgoed te maken krijgen met een hogere onkruiddruk vanwege de landgoedontwikkeling. Voor de inhoud van de beheersmaatregelen verwijzen wij korthedshalve naar het beheerplan.</i></p> |
| <p>7. Het landgoed heeft een waardedrukkend effect op de waarde van de gronden van de heer Van Veldhuizen.</p> | <p><i>De gemeente verwacht dat de landgoedontwikkeling geen waardedrukkend effect op de gronden van de heer Van Veldhuizen heeft. Mocht de heer Van Veldhuizen menen dat dit toch het geval is dan kan hij een planschadeverzoek indienen zodra de planherziening onherroepelijk is.</i></p> |

8.5 Zienswijze Schaafsma

| Zienswijze | Reactie gemeente |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. In het voorontwerp wordt gesproken over de locatie Barneveldseweg 47-49. Dit moet Barneveldseweg 47 zijn.</p> | <p><i>Het landgoed wordt inderdaad ontwikkeld op het perceel Barneveldseweg 47. In het ontwerp-bestemmingsplan zal dit aangepast worden.</i></p> |
| <p>2. Het regenwater van het bedrijf aan Barneveldseweg 49 wordt afgevoerd via een sloot die door het perceel loopt van nummer 47. Op de kaart is de sloot niet meer terug te vinden.</p> | <p><i>De betreffende sloot (greppel) zal worden gedempt. Deze watergang zal ten noorden van het plangebied gecompenseerd worden. De gemeente zal ervoor zorg dragen dat een watergang van het perceel van Barneveldseweg 49 wordt aangetakt op de nieuw aan te leggen watergang. In die zin blijft de afvoering van het regenwater gewaarborgd. In de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zal deze aanpassing van het landschapsplan verwerkt zijn.</i></p> |
| <p>3. Heeft het landgoed geen consequenties voor de mogelijkheden van de bedrijfsontwikkeling op het perceel Barneveldseweg 49?</p> | <p><i>Zie paragraaf 8.2 onder punt 1. Voor het perceel Barneveldseweg 49 geldt een voorkeursafstand van 100 meter en in werkelijkheid is de afstand 246 meter. Zodoende zal het bedrijf aan de Barneveldseweg 49 niet worden beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden.</i></p> |