

1. INLEIDING	2
1.1. AANLEIDING EN DOEL	2
2. BESTAANDE SITUATIE	3
2.1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED	3
2.2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	4
2.3. MILIEUVERGUNNING	5
2.4. ONTSLUITING	5
3. BELEIDSKADER	6
3.1. PROVINCIAAL BELEID	6
3.2. REGIONAAL BELEID.....	8
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	8
4. PLANBESCHRIJVING	10
4.1. NOODZAAK VAN DE UITBREIDING	11
4.2. BEBOUWING	12
4.3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	12
5. ONDERZOEKSASPECTEN	14
5.1. ARCHEOLOGIE	14
5.2. BODEM.....	15
5.3. WATERTOETS	15
5.4. NATUURWAARDEN.....	16
5.5. VERKEER.....	17
5.6. GELUID.....	17
5.7. LUCHTKWALITEIT.....	17
5.8. MILIEUZONERING	18
5.9. EXTERNE VEILIGHEID	19
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
7. JURIDISCHE PLANOPZET	21
7.1. VOORSCHRIFTEN	21
7.2. PLANKAART	21
8. VOOROVERLEG EN INSpraak	22

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING EN DOEL

Aan de Schampsteeg 12 te Ede ligt het bedrijf van de firma Van Vlastuin Agro B.V. Het bedrijf - met 35 werknemers - richt zich met name op loonwerkzaamheden, handel in compost en turf, vervoer van compost, turf, landbouwgewassen, e.d., het wegen van inkomende en uitgaande ladingen. Daarnaast worden op de locatie aan de Schampsteeg 12 ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten ondersteunende werkzaamheden verricht zoals het reinigen en ontsmetten van de genoemde bedrijfsmiddelen en het onderhoud, reparatie en schadeherstel hiervan.

In het verleden heeft bouwvergunningverlening reeds plaatsgevonden voor de bouw van een loods annex kantoor/kantine. Daarnaast beschikt het bedrijf over een geldige milieuvergunning.

Uitgaande van een alternatieve locatie, heeft het bedrijf een woonbestemming in het Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied gekregen. Dit ondanks het feit dat het bedrijf gezien de werkzaamheden nauwe banden met het buitengebied heeft en het bedrijf midden in zijn klantengebied is gevestigd. Inmiddels is verplaatsing geen optie gebleken, met name vanwege het feit dat de te nemen financiële investeringen in relatie tot de benodigde locatieomvang niet reëel zijn. Betaalbare locaties zijn gezien de aard van de activiteiten niet voor handen. Daarnaast is het gezien het type bedrijvigheid niet uitvoerbaar om het bedrijf op te splitsen. In het verlengde hiervan is in het kader van continuïteitsdoelstelling gebleken dat er behoefte is aan een nieuwe werkplaats, hetgeen kwalitatieve verbeteringen op het gebied van milieu en Arbo zal impliceren (Bedrijfsdoorlichting – investeringsanalyse garageactiviteiten" van De Koning Advies, d.d. 3 mei 2005).

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het 'Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied' van de gemeente Ede. Dit plan is vastgesteld op 4 juli 1994 en gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 8 februari 1995 (nr. RG 94.40655). Omdat aan delen van het plan goedkeuring is onthouden, is het plan op grond van artikel 30 WRO partieel herzien (vastgesteld d.d. 19 december 2002, goedkeuringsbesluit GS d.d. 14 september 2004).

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten noorden van Ede en ten oosten van de N30 in een ontginningenlandschap. In de directe omgeving zijn vooral agrarische bedrijven aanwezig. De gronden worden overwegend gebruikt voor grasland en landbouw. Ook liggen er burgerwoningen in de omgeving.



Ligging van het bedrijf ten noorden van Ede

Het perceel wordt grotendeels omsloten door beplanting, bestaande uit inheemse bomen en heesters. Hierdoor is het gebruik van het perceel vanuit de omgeving niet zichtbaar. De entree naar het bedrijf bevindt zich aan de noordzijde van het perceel.

2.2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

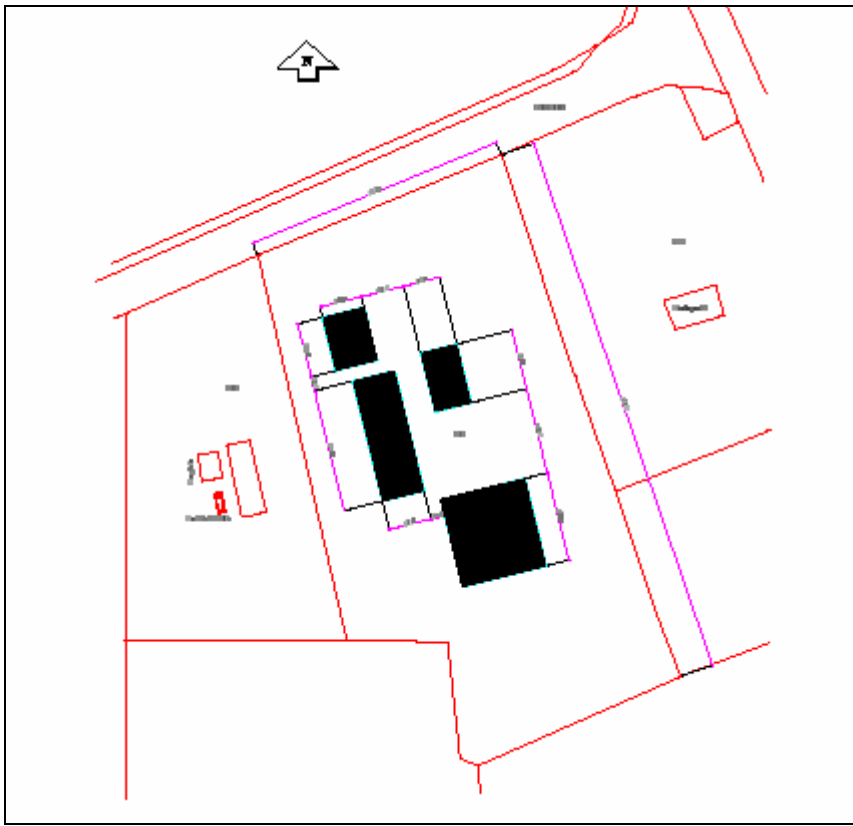
Het plangebied betreft een rechthoekig perceel van circa 18.000 m² waarvan 7.500 m² benut wordt ten behoeve van het parkeren. De aanwezige bebouwing op het perceel Schampsteeg 12 bestaat uit:

- een woonhuis;
- een werkplaats met een oppervlakte van 400 m²;
- een kantoor met een oppervlakte van 200 m²;
- garage/berging met een oppervlakte van 50 m².

Op het terrein zijn een aantal bouwwerken geen gebouwen aanwezig, zoals een weegbrug, wasplaats, sleufsilos en opslag van turf en compost. De oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt in het totaal ca. 500m². In onderstaande afbeelding zijn de bestaande gebouwen in zwarte vlakken weergegeven.



In de nieuwe situatie (zie onderstaande afbeelding) wordt in het verlengde van de bestaande bebouwing een nieuwe werkplaats gebouwd met een oppervlakte van 600 m².



De nieuwe werkplaats zal op verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast. Korte tijdshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 4.3 "Landschappelijke inpassing".

2.3. MILIEUVERGUNNING

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning (mei 1996) voor het verrichten van alle voorkomende werkzaamheden: vervoer van drijfmest en droge mest, het overslaan van droge mest en het verrichten van onderhoud aan materiaal.

2.4. ONTSLUITING

In bovengenoemde milieuvergunning was opgenomen dat de vrachtauto's uitsluitend in westelijke richting via de Schampsteeg mochten aan- en afrijden. Op verzoek van de initiatiefnemer is - na afsluiting van de Schampsteeg in verband met de aanleg van de A30 - de vergunning zodanig aangepast dat ook via de Zecksteeg mag worden gereden.

3. BELEIDSKADER

3.1. PROVINCIAAL BELEID

Streekplan Gelderland 2005 "kansen voor de regio's"

Het Streekplan Gelderland is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. In het streekplan worden mogelijkheden geboden voor kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. De provincie erkent dat niet-agrarische werkfuncties samen met wonen de vitaliteit van het landelijke gebied ondersteunen. In het Streekplan worden vooral mogelijkheden geboden voor functiewijziging van vrijkomende gebouwen. Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven is mogelijk tot een maximum van 20% van het bebouwde oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m². Een uitbreiding van de bebouwing met 600 m² is strijdig met het provinciale uitgangspunt.

Op de huidige locatie is het bedrijf sinds begin jaren 90 gevestigd. Daarnaast zijn in het verleden een aantal bouw- en milieuvergunningen verleend voor het oprichten en in werking hebben van het onderhavige bedrijf.

Het bedrijf heeft reeds een oppervlakte die de maatvoering van het streekplanbeleid overschrijdt. Verplaatsing en mogelijke splitsing van het bedrijf is meerdere malen onderwerp van onderzoek en besprekingen geweest. Kortheidshalve wordt voor een nadere motivering ook verwezen naar 4.1. "Noodzaak van de uitbreiding. "

De noodzaak voor de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie steunt op volgende belangrijke gronden:

- Verplaatsingsplannen. Twee verplaatsingsplannen in het recente verleden hebben niet geleid tot het gewenste resultaat.
- Milieuhygiëne. Veel activiteiten vinden buiten plaats terwijl geen vloestofdichte vloeren aanwezig zijn;
- Arbeidsomstandigheden. Risicovolle werkzaamheden met (licht) ontvlambare stoffen zijn vanwege de beperkte bedrijfsoppervlakte ruimtelijk niet van elkaar te scheiden;

- De hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen is onvoldoende om de reparatie- en herstelwerkzaamheden aan het wagenpark op verantwoorde wijze uit te voeren;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid. De conclusie van het onderzoek¹ inzake de uitbesteding of de uitvoering in eigen beheer van de onderhoud- en reparatiewerkzaamheden luidt dat de uitvoering van deze werkzaamheden in eigen beheer, gezien vanuit een bedrijfseconomisch perspectief, de voorkeur geniet.

Nu een verplaatsing/splitsing van het bedrijf niet langer meer aan de orde is, is een uitbreiding van het bedrijf op de bestaande locatie aanvaardbaar. Om de uitbreiding op deze locatie mogelijk te maken dient echter toepassing te worden gegeven aan een afwijkingsprocedure.

Afwijkingsprocedure

Het streekplan bevat beleidsuitspraken, die niet de "hardheid" van een essentiële beleidsuitspraak hebben. Het zijn evengoed richtinggevende beleidsuitspraken waar bestemmingsplannen aan getoetst worden. In daarvoor in aanmerking komende gevallen mogen Gedeputeerde staten daarvan afwijken. Hierbij worden de verschillende belangen tegen elkaar afgewogen. Indien dit het geval is, kan door Gedeputeerde Staten een voornemen tot afwijken worden voorgelegd aan de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving.

Gedeputeerde Staten moeten aantonen dat:

- de voorgenomen afwijking niet in strijd is met een essentiële beleidsuitspraak;
- de afwijking niet ten koste gaat van de samenhang van het ruimtelijke beleid.

De Commissie brengt advies uit over de inhoud van de afwijking. Gedeputeerde Staten betrekken dit advies bij hun besluit. Een streekplanafwijking is een voorbereidingshandeling om besluitvorming mogelijk te maken en is geen op zichzelf staand besluit gericht op rechtsgevolg en dus geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Nieuwe Wro

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie (het streekplan) wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan van rechtswege een structuurvisie wordt.

¹ Zie bijlage Bedrijfsdoorlichting – Investeringsanalyse garage activiteiten, De Koning Advies, 3/5/ 2005.

De provincie stelt dat wanneer zich een ontwikkeling voordoet die niet past binnen het beleid, de kwaliteit van het plan en de overeenstemming met betrokkenen bepalend zijn voor het vervolg en niet beleidskader als zodanig.

3.2. REGIONAAL BELEID

De gemeenten in de regio hebben het beleid voor functiewijziging nader uitgewerkt in een Regiovisie. Deze visie is vastgesteld op 13 februari 2007. De uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is bepaald op 20% met een maximum van 1000 m². Met de geplande uitbreiding van het bedrijf wordt deze norm overschreden en past niet binnen het regionale beleidskader.

3.3. GEMEENTELIJK BELEID

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied

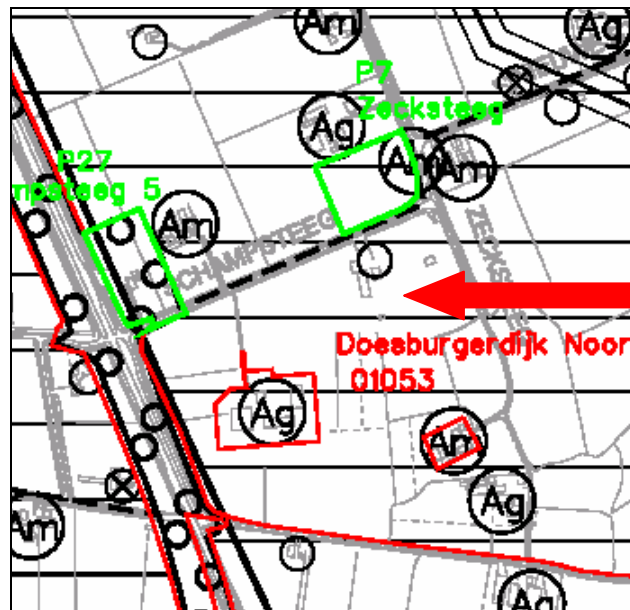
Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede is op 4 juli 1994 vastgesteld. De gewijzigde voorschriften zijn, op grond van artikel 30 WRO, gedeeltelijk herzien en op 19 december 2002 vastgesteld.

In het bestemmingsplan ligt het perceel binnen de bestemming "Agrarisch ontginningslandschap Ede en Meulunteren" (artikel 5) met de nadere aanduiding "1 woning". Hoofddoel in het Agrarisch ontginningslandschap is de "uitoefening van het agrarische bedrijf". Ondergeschikte doeleinden zijn onder meer natuur en landschap, wonen, landelijke bedrijven, niet-agrarische bedrijven, verkeer en leidingen.

Binnen het bestemmingsplan is geregeld dat de oppervlakte voor bebouwing ten behoeve van landelijke bedrijven ten hoogste 300 m² bedraagt, dan wel de bestaande oppervlakte. De gebouwen dienen te worden gebouwd met een kap, met dien verstande dat:

- de maximale goothoogte 3,5 m bedraagt;
- de maximale bouwhoogte 8 m bedraagt;
- de dakhelling ten minste 15° bedraagt.

dan wel de bestaande hoogte als maximum en de bestaande dakhelling als minimum aan te houden. Bij landelijke bedrijven is één dienstwoning toegestaan.



Uitsnede uit de vigerende plankaart

De bouw van de werkplaats is strijdig met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Daarvoor wordt deze partiële herziening opgesteld.

4. PLANBESCHRIJVING

In 1982 is de initiatiefnemer begonnen met een loonbedrijf met als werkzaamheden o.a. grondwerk, zaaien, ploegen, hakselen.

De eerste vrachtauto werd in 1988 aangekocht. In verband met uitbreiding van de werkzaamheden werd er in het daarop volgende jaar een tweede truck aangeschaft.

Om te kunnen starten met het vervoer van losgestorte goederen zijn in 1993 de eerste kipper-opleggers gekocht.



Luchtfoto van het bedrijf

Sinds 1995 heeft het bedrijf zich ook gespecialiseerd in het vervoer van losgestorte goederen. Er zijn ongeveer 35 mensen in loondienst en wordt er met 22 combinaties vervoer verricht. Het bedrijf beschikt over een eigen werkplaats. Ook is er een 70 ton's weegbrug aanwezig voor eigen gebruik en tevens ten behoeve van derden.

Op kantoor zijn 4 mensen werkzaam.

Voor het reinigen van de vrachtauto's en opleggers is er een wasstraat aanwezig, tevens kunnen de vrachtauto's op het eigen terrein diesel tanken.

4.1. NOODZAAK VAN DE UITBREIDING

Het bedrijf van de firma Van Vlastuin Agro B.V. verricht op het perceel Schampsteeg 12 te Ede de volgende werkzaamheden:

- loonwerkzaamheden;
- handel van compost en turf;
- vervoer van compost, turf, bieten, uien, wortels en andere agrarische grondstoffen en producten;
- opbouw, beheer en onderhoud (waaronder mede begrepen zijn schadeherstel, reparatie, reiniging en ontsmetting van het wagenpark;
- het wegen van in en uitgaande ladingen door middel van een weegbrug.

Het machinepark van het bedrijf bestaat uit de hieronder in de tabel genoemde voertuigen:

a.	20 trucks (trekkers voor opleggercombinaties;		h.	1 zaaimachine
b.	23 opleggers		i.	1 vaste tand cultivator
c.	1 verreiker (shovel)		j.	3 zaaibedcombinaties
d.	1 heftruck		k.	1 kilverbak
e.	1 mestrooier;		l.	1 veegmachine
f.	1 vierschaar wentelploeg;		m.	1 serviceauto
g.	1 frees		n.	1 personenauto

Voor de bedrijfsvoering is een nieuwe werkplaats nodig met een oppervlakte van 600 m². Splitsing van de bedrijfsvoering waarbij een deel in het buitengebied en een deel op een industrieterrein wordt gevestigd is vanwege de beperkte omvang van het bedrijf financieel-economisch niet wenselijk. Temeer daar de locatie zich bevindt in een gebied waar voldoende vraag is naar de door het bedrijf verleende agrarische en aanverwante diensten en producten.

Voor een nadere onderbouwing van de noodzaak tot uitbreiding wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen "Vergunningsaanvraag en bestemmingswijziging", Van Vlastuin Ede (mei 2005) en "Bedrijfsdoorlichting – investeringsanalyse garage-activiteiten", De Koning Advies (3 mei 2005).

De huidige bebouwing voldoet niet aan de thans geldende milieu-eisen. Het hemelwater dat op de vloestofdichte vloer valt, dient op een milieuverantwoorde wijze te worden afgevoerd. Het hemelwater kan immers verontreinigd raken met vloeistoffen (m.n. olieachtige bestanddelen) van het opgeslagen materiaal en materieel.

De gemeente Ede heeft in 2005 een persriolering (vuilwater) aangelegd in het gebied. De afvoercapaciteit van de persriolering is beperkt in verband met de beschikbare pompcapaciteit. De persriolering is niet berekend op, en ook niet bedoeld om, grote hoeveelheden regenwater af te voeren. Schoon hemelwater dat van de daken komt, kan worden geloosd op het oppervlaktewater of worden geïnfiltreerd in de bodem.

Gezien de verplichting dat het demonteren, het aftappen en de opslag van onderdelen in een gebouw moeten plaatsvinden en de beperkte lozingscapaciteit van de persriolering, is het noodzakelijk om een substantieel deel van de vloestofdichte verharding te overkappen.

4.2. BEBOUWING

De nieuwe werkplaats wordt met het oog op de bescherming van het landschap gerealiseerd achter de bestaande bebouwing aan de Schampsteeg. De afmetingen van de werkplaats bedragen 25 x 24 meter. Vormgeving, materialisatie en kleur worden afgestemd op de bestaande bebouwing.

De werkplaats moet voorzien worden van goten, zodat het regenwater dat op het dak valt zich niet vermengt met vervuilende bestanddelen, maar geloosd kan worden op het oppervlaktewater en/of in de bodem.

4.3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe loods is een landschapsplan opgesteld. Uitgangspunt is dat de nieuwe werkplaats qua afmetingen, vorm en materialisatie aansluit op de bestaande loods en waar nodig op de bebouwing in het landelijke gebied.

Door de werkplaats in het verlengde van de bestaande bebouwing te situeren, voegt het bouwwerk zich optimaal in de omgeving en sluit het aan op de bestaande organisatie op het perceel. Het gebouw wordt terughoudend vormgegeven en er wordt gebruik gemaakt van dezelfde gedempte kleuren als bij de bestaande loods.

Met de initiatiefnemer is ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de werkplaats het volgende overeengekomen:

- het behouden van alle, inheemse beplanting die langs de perceelsranden aanwezig is;
- het aanvullen van de rij eiken, die langs de westelijke perceelgrens aanwezig is tot de drierijige singel met eiken als boomvormers en inheemse struiken als onderbegroeiing, vanaf de noordelijke perceelsgrens tot aan de reeds aanwezige singel, met een lengte van circa 70 meter. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. De soortensamenstelling van deze singel is hetzelfde als de bestaande singel, waarop aangesloten wordt.
- Het aanplanten van de een éénrijige beukenhaag langs de noordelijke perceelsgrens, vanaf de singel uit het voorgaande punt tot aan de erftoegangsweg, met een lengte van circa 80 meter en een hoogte van minimaal 1 meter.

De beplanting dient te worden aangebracht in het plantseizoen aansluitend aan de bouw van de nieuwe loods. Het plantseizoen loopt van 1 december tot 15 april. De beplanting dient duurzaam in stand te worden gehouden en dient te worden beschermd tegen veevraat.

Het inrichtingsplan is als bijlage bij het plan gevoegd. De verplichting tot uitvoering van het de landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

5.1. ARCHEOLOGIE

De Wet op de archeologische monumentenzorg is het vervolg op het verdrag van Malta. Deze wet is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om basis van het voormelde verdrag om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De kans op archeologische sporen in de bodem is gering. Een archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.



5.2. BODEM

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Voorts is het van belang dat inzicht wordt gegeven in de bestaande bodemgesteldheid van het bouwperceel.

In verband hiermee is een verkennend bodemonderzoek (MBS, d.d. 11-1-2007, nr. 676.01061.rl) en een bodemonderzoek (MBS, d.d. 29-3-2007, nr. 676.01072.rl) verricht. Uit de resultaten van aanvullend onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

5.3. WATERTOETS

Sinds november 2003 is het verplicht om een waterparagraaf (met watertoets) op te nemen in bestemmingsplannen en vrijstellingen op basis van art.19 WRO. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen wateroverlast en overstromingen. Met de watertoets worden alle relevant partijen in een vroegtijdig stadium betrokken bij het opstellen van een wateradvies.

In het onderhavige plangebied is het waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer. Bij de planvoorbereidingen is meerdere malen overleg gevoerd met het waterschap. In overleg is tot overeenstemming (een kopie van de brief van 16-3-2007 van het Waterschap Vallei & Eem is als bijlage bij het plan gevoegd) gekomen over de uitvoering waarbij onderstaande aspecten zijn betrokken.

Bodemkundige aspecten

De bodem bestaat hier uit een deklaag van lemig fijn zand met een dikte van 15-20 meter. De diepte van het freatisch grondwater wordt verwacht tussen 1,2 en 2,5 m – mv. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

In het gebied is in 2005 een persriolering aangelegd. De riolering is vooral bestemd voor het opvangen van huishoudelijk afvalwater.

Uitgangspunten

Het verontreinigde hemelwater mag niet op het oppervlaktewater worden geloosd. Bedrijfsafvalwater kan onder voorwaarden worden geloosd op de riolering.

Uitvoering

De nieuwe werkplaats beslaat een oppervlakte van 600 m² en moet voorzien worden van goten, zodat het regenwater dat van het dak komt zich niet vermengt met vervuilende bestanddelen. Dit hemelwater wordt opgevangen in grindbakken achter de bebouwing en kan dan in de bodem infiltreren.

De waterafvoer van het niet-overdekte deel van de gronden wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen.

5.4. NATUURWAARDEN

Verschillende soorten planten en dieren en hun leefomgeving worden beschermd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. 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 beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

De locatie is niet gelegen binnen speciale beschermingszones, als bedoeld in de Natuurbeschermingswet en maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Het huidige perceel wordt intensief gebruikt en is grotendeels verhard voor de activiteiten van het bedrijf en is ongeschikt als vestigingsplaats voor bijzondere planten of dieren. De bouw van de nieuwe werkplaats zal derhalve niet leiden tot een aantasting van natuurwaarden,

De bestaande houtwal rondom het perceel blijft intact en wordt aangevuld. Om de houtwal voldoende groeiruimte te geven, wordt de nieuwe werkplaats op minimaal 20 meter uit de perceelsgrens gebouwd.

Het plangebied ligt overigens niet in de EHS of Natura 2000-gebied.

5.5. VERKEER

De bouw van de nieuwe werkplaats zal niet leiden tot verandering in het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. Ook de verkeerssoorten zullen niet wijzigen.

In de milieuvergunning (mei 1996) was opgenomen dat de vrachtauto's uitsluitend in westelijke richting via de Schampsteeg mochten aan- en afrijden. Na afsluiting van de Schampsteeg in verband met de aanleg van de A30 is de vergunning zodanig aangepast dat ook via de Zecksteeg mag worden gereden.

5.6. GELUID

In het kader van de milieuvergunning is door Dorser Blesgraaf akoestisch onderzoek verricht (d.d. 20/02/2002, nr. Mu.C1593.R01). Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf aan de streefwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in het landelijk gebied (40, 35 en 30 dB(A)) kan worden voldaan in respectievelijk de dag, avond- en nachtperiode. Bij een intensivering zal het referentieniveau naar verwachting hoger liggen dan de streefwaarde, zodat er extra geluidsruimte te vergunnen is.

Een kopie van dit onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij ruimtelijke ingrepen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaai, ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat. Dit bestemmingsplan laat echter geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing toe. Een nader onderzoek naar de akoestische situatie voor dit aspect is dus niet nodig.

5.7. LUCHTKWALITEIT

In het gemeentelijke rapport 'De lucht boven Ede 2005' blijkt dat ter plaatse aan alle grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan. Het effect op de plaatselijke luchtkwaliteit wordt bepaald door veranderingen in de verkeersintensiteiten die de uitbreiding tot gevolg heeft. Het aantal verkeersbewegingen op het perceel zal als gevolg van de bouw van de werkplaats niet toenemen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat er inzake de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de geprojecteerde nieuwbouw.

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer over luchtkwaliteitseisen, die bekend staat over de naam "Wet luchtkwaliteit". Deze Wet maakt een onderscheid tussen projecten die "niet in betekenende mate" gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit en projecten die wel in betekenende mate gevolgen hebben.

Van de eerste categorie geeft de Wet luchtkwaliteit aan dat deze niet rechtstreeks getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De criteria voor projecten die wel en niet in betekenende mate bijdragen zijn vastgelegd en uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en een ministeriële regeling (Regeling niet in betekenende mate bijdragen). Het criterium wordt uitgedrukt in een percentage van de grenswaarde voor een stof en tevens "vertaald" naar meer praktische eenheden zoals corresponderende aantallen woningen, vierkante meters kantoorruimte e.d. Het volstaat dan aan te tonen dat een niet in betekenende mate project kleiner van omvang is dan die criteria.

In de ministeriële regeling is nog geen nadere regeling opgenomen voor categorieën van gevallen waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften betrekking heeft op een activiteit of handeling.

De conclusies uit bovenvermelde gemeentelijke rapportage blijven hierdoor ongewijzigd. Het initiatief kan derhalve worden uitgevoerd.

5.8. 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 betreft hier een bestaand bedrijf, dat een uitbreidingsplan heeft om de bedrijfsvoering en de continuïteit te verbeteren. De aard, omvang en intensiteit van het gebruik van de gronden blijven door onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd en leveren geen extra hinder voor de omgeving op.

In de directe omgeving zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd. De aanwezigheid van het bedrijf heeft een neutraal effect op de bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven.

Andersom is het bedrijf geen milieugevoelige functie dat hinder ondervindt van (agrarische) bedrijven in de omgeving.

5.9. EXTERNE VEILIGHEID

Het perceel Schampsteeg 12 ligt buiten de contouren van de nabij gelegen hoogspanningslijn. Er zijn geen buisleidingen in de buurt van het plangebied aanwezig. Het plangebied ligt nabij de A30 waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het ligt echter buiten de 200 meter brede veiligheidszone uit de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Tevens gaat het om een uitbreiding van het transportbedrijf met een wasplaats. Het aantal personen dat ter plaatse aanwezig is, zal niet noemenswaardig veranderen. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde en het groepsrisico zal niet toenemen. Verdergaand onderzoek naar externe veiligheidsrisico's is derhalve niet nodig. Concluderend staat het aspect externe veiligheid het plan niet in de weg.

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 er geen kosten aan verbonden.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied waarbij de voorschriften van de bestemmingsplannen Agrarische buitengebied en de artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied overeenkomstig van toepassing worden verklaard op deze partiële herziening.

7.1. VOORSCHRIFTEN

Het voorschrift van art. 1 lid g wordt gewijzigd in: "bebouwing: een of meer gebouwen." Het voorschrift van art. 5, lid 3, sub d, van de bestemming "Agrarisch ontginnings-landschap Ede-Meulunteren", eerste zinsnede van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied wordt gewijzigd ten behoeve van het "landelijk bedrijf". De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (exclusief dienstwoning) voor het hier bedoelde bedrijf mag maximaal 1250 m² bedragen. De oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 500m² bedragen. Daarnaast wordt aan het voorschrift toegevoegd dat een deel van het bouwperceel onbebouwd blijft voor zowel bebouwing als bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. PLANKAART

In verband met het hierboven vermelde wordt de plankaart van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Schampsteeg 12 te Ede" aangepast. De aanduiding "1 woning" wordt gewijzigd in "Landelijk bedrijf - L- " nader aangeduid met een "h" landbouwhulpbedrijven, loonwerkbedrijven.

Op de plankaart wordt door middel van een arcering (zonder bebouwing) aangegeven dat een deel van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven.

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Schampsteeg 12 te Ede', heeft van 18 september tot en met 29 oktober 2008 ter inzage gelegen bij het Informatiecentrum Bouwen, Wonen en Milieu in het stadskantoor 'de Doelen'.

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Een reactie van de familie Houtman woonachtig aan de Kalverkampweg 3 en een reactie van de heer van den Brink namens de aanvrager, de heer Vlastuin.

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

8.1 INSPRAAKREACTIE FAMILIE HOUTMAN

In de brief van 29 oktober 2008 formuleert de familie Houtman allerlei punten tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en uitbreiding van het bedrijf Van Vlastuin B.V. Samengevat komt de inspraakreactie neer op de volgende vijf punten.

1. De voorgestelde uitbreiding is in strijd met het provinciaal beleid aangaande uitbreidingen van niet-agrarische bedrijvigheden in het buitengebied en het regionale beleid dienaangaande.

2. De conclusie dat, gelet op het feit dat de verplaatsing van het bedrijf niet langer aan de orde is, een uitbreiding van het bedrijf toegestaan is, is een onlogische redenatie. Op dezelfde wijze zou men kunnen betogen dat een recreatiewoning in het buitengebied als ruime eengezinswoning gebruikt kan worden als verhuisplannen niet haalbaar zijn gebleken.

3. De stelling dat de loonwerkzaamheden en het transportbedrijf niet gesplitst kunnen worden is onhoudbaar. Sinds jaar en dag zijn er loonbedrijven werkzaam in het buitengebied zonder dat deze gekoppeld zijn aan, of ondersteund worden door, een internationaal opererend transportbedrijf.

4. *Alles duidt erop dat het loonbedrijf slechts als dekmantel fungeert voor het de vestiging van een grootschalig internationaal transportbedrijf op een lokatie die daar niet voor was bedoeld. De stelling dat het financieel-economisch niet wenselijk is om een het bedrijf te splitsen in een transportbedrijf en een loonbedrijf lijkt een argument dat geen hout snijdt.*

5. *Het standpunt dat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing toelaat is correct, maar gaat voorbij aan het feit dat er een eind 2007 een verzoek is ingediend om een woning te mogen bouwen aan de Schampsteeg 14 te Ede.*

6. *De aanwezigheid van transportbedrijven veroorzaakt bovenmatige verkeersbewegingen op agrarische wegen die voor dit gebruik totaal ongeschikt zijn.*

7. *Er wordt op aangedrongen om de planherziening van het perceel Schampsteeg 12 te combineren met Schampsteeg 14 om de kosten voor herziening en uitvoering voor de initiatiefnemers zo laag mogelijk te houden.*

8. *Er vanuitgaande dat de nadere aanduiding 'h' (landbouwhulpbedrijven) uitsluit dat er een grootschalig internationaal transportbedrijf gerealiseerd kan worden kunnen wij ons vinden in deze gekozen aanduiding.*

Reactie gemeente:

Ad 1.

Het streekplan stelt dat uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheden mogelijk is tot een maximum van 20% van het bebouwde oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m². De provincie heeft echter de mogelijkheid geboden om regionaal beleid op te stellen omtrent niet-agrarische bedrijvigheden. Regio de Vallei heeft daarvan gebruik gemaakt en heeft een beleidsdocument vastgesteld.

In de regionale beleidsinvulling is geregeld dat uitbreidingen van niet-agrarische bedrijvigheden toegestaan zijn tot een omvang van maximaal 1000 m². In bijzondere gevallen kan er echter meer bebouwing worden toegestaan.

Door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan dient dan aangegeven te worden dat het bedrijf meer uitbreidingsmogelijkheden nodig heeft voor een rendabele bedrijfsvoering en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet te realiseren is. Tevens dient er een bijdrage aan de gebiedsdoelen geleverd te worden.

De aanvrager heeft een bedrijfsplan overlegd waarin aangetoond is dat de uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk zijn gelet op de continuïteit van het bedrijf. In die zin is aangetoond dat het bedrijf gelet op financieel-economische redenen uit moet breiden. Daarnaast heeft het bedrijfsplan aangetoond dat vanwege de beperkte omvang van het bedrijf splitsing van het bedrijf financieel-economisch niet rendabel (en daardoor niet wenselijk) is.

Door het bedrijfsplan is voldoende onderbouwd dat gelet op de specifieke omstandigheden van het bedrijf een uitbreiding die de maximale maat van 1000 m² overschrijdt gerechtvaardigd is. Middels een landschapsplan is de landschappelijke inrichting en de bijdrage aan de gebiedsdoelen gewaarborgd.

Ad 2.

De beleidsmatige vraag of de uitbreiding van een bedrijf gerechtvaardigd is hangt af van het feit of het vigerend beleid en regelgeving die ruimte biedt. In dit geval wordt deze aanvraag getoetst op de regionale beleidsinvulling ten aanzien van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Daarin wordt aangegeven dat agrarische bedrijvigheden in principe uit mogen breiden tot maximaal 1000 m². Voorts geeft het beleid aan dat de mogelijkheid bestaat dat er meer bebouwing toegelaten mag worden mits dit financieel-economisch onderbouwd is en er een bijdrage aan de gebiedsdoelen wordt geleverd. Onder het vorige argument is de financieel-economische onderbouwing beschreven en tevens is aangegeven dat de bijdrage aan de gebiedsdoelen gerealiseerd is middels een landschappelijk inrichtingsplan. Op deze wijze is er gebruik gemaakt van de ruimte die de regionale beleidsinvulling geeft.

De indiener van de zienswijze stelt dat, als men betoogt dat de verplaatsing van het bedrijf niet langer aan de orde is, een uitbreiding van het bedrijf toegestaan is, dit een onlogische redenatie is. Volgens hem zou dan ook betoogt kunnen worden dat een recreatiewoning omgezet kan worden naar een ruime eengezinswoning als verhuisplannen niet haalbaar zijn. Deze redenatie houdt echter geen stand.

De planologische toelaatbaarheid van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven hangt niet af van logische redematies maar dient gebaseerd te zijn op vastgestelde beleidsuitgangspunten. Er is geen beleidslijn vastgesteld dat als verhuisplannen niet realiseerbaar zijn er de mogelijkheid is om een recreatiewoning te veranderen naar een ruime eengezinswoning. In die zin is het dus niet toelaatbaar om een recreatiewoning naar aanleiding van onhaalbare verhuisplannen te veranderen in een ruime eengezinswoning omdat dit geen beleidsuitgangspunt is. Dit in tegenstelling tot de uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheden zoals hierboven en onder het eerste punt is aangegeven.

Ad 3.

Ten eerste wordt er in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat gelet op het type bedrijvigheid het niet uitvoerbaar is om het bedrijf op te splitsen. Daarmee wordt niet een stelling beoogd dat loonwerkzaamheden en een transportbedrijf niet sepeeraat van elkaar kunnen functioneren. Met voornoemde opmerking uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt bedoeld dat ten aanzien van het bedrijf van de firma Van Vlastuin Agro b.v. het niet uitvoerbaar wordt geacht om de loonwerkzaamheden te splitsen van het transportgedeelte van het bedrijf. Een reden hiervoor is met name dat de te nemen financiële investeringen in relatie tot de benodigde locatieomvang niet reeël is. Daarnaast zal de splitsing van het bedrijf in een transportgedeelte en het loonwerkersgedeelte ook betekenen dat op twee locaties een werkplaats, wasplaats, tankstation gerealiseerd dient te worden. Daarbij komt ook nog dat de agrarische (aanverwante) activiteiten meer zijn dan de transportactiviteiten. Naast dit alles is de bedrijvigheid ook te kleinschalig om te splitsen, daargelaten dat de aard van de activiteiten ook nauwelijks te splitsen zijn. Bovenstaande overwegingen hebben geleid tot de stelling dat voor het type bedrijvigheid wat geëxploiteerd wordt op het perceel Schampsteeg 12 het niet uitvoerbaar is om het bedrijf op te splitsen. De gewraakte zin uit de toelichting van het bestemmingsplan zag zodoende niet op een algemeen gegeven maar een conclusie naar aanleiding van het particuliere geval van het bedrijf aan de Schampsteeg 12.

Ad 4.

Uit de bedrijfsdoorlichting van de firma van Vlastuin is niet gebleken dat de loonwerkzaamheden een dekmantel zouden zijn voor de vestiging van een grootschalig internationaal transportbedrijf. In de bedrijfsdoorlichting blijkt juist dat de, aan het agrarische gerelateerde, loonwerkzaamheden het grootste onderdeel zijn van de firma van Vlastuin. In de bedrijfsdoorlichting wordt aangegeven dat het bedrijf een 'agrarisch karakter' heeft.

De gemeente heeft in de toelichting van het bestemmingsplan niet willen beweren dat het financieel-economisch onwenselijk is om een transportbedrijf en een loonbedrijf te splitsen. Wel heeft de gemeente, aan de hand van de bedrijfsdoorlichting van de Koning Advies B.V., voor het specifieke geval van de firma van Vlastuin de overweging gemaakt dat de splitsing van de loonwerkzaamheden en de transportwerkzaamheden nauwelijks uitvoerbaar was en daarnaast financieel ongewenst. Dit betekent gezins dat er een precedent is geschapen dat, volgens de gemeente, ieder bedrijf met werkzaamheden in het kader van transport en loonwerk dit zouden moeten splitsen. In het geval van het bedrijf van Vlastuin heeft de gemeente, op basis van een deskundigenbericht, geconcludeerd dat het financieel-economisch niet wenselijk is om het bedrijf te splitsen.

Dit vanwege het feit dat er dan op twee locaties een werkplaats, een wasplaats, een tankstation aanwezig dient te zijn. Dit is in eerste instantie financieel/bedrijfseconomisch niet wenselijk daarnaast zijn er nog verschillende andere argumenten te benoemen die liggen in het vlak van controle, logistieke overwegingen, de bezetting van het wagenpark, menskracht en de binding van het personeel met het bedrijf. De splitsing van het bedrijf wordt, gelet op het hiervoor geschreven is, niet gewenst en niet uitvoerbaar geacht.

Ad 5.

In de toelichting van het bestemmingsplan is geen melding gemaakt van het verzoek voor het bouwen van een woning aan het perceel Schampsteeg 14 te Ede. Wel is in het kader van de ingediende inspraakreactie onderzocht in hoeverre het mogelijk is op het perceel Schampsteeg 14 te Ede een woning te bouwen. Zoals blijkt uit de bijlage is het mogelijk om op een bepaalde plaats op het perceel een woning te bouwen.

Los van de andere aspecten van een goede ruimtelijke ordening die komen kijken bij het wel of niet toestaan van de bouw van een woning op voornoemd perceel stuit dit vanuit de geluidszonering niet op problemen.

Ad 6.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan neergelegd dient te zijn in hoeverre het plan, of het initiatief, uitvoerbaar is. Mocht blijken dat vanuit het oogpunt van mobiliteit het ruimtelijk initiatief niet uitvoerbaar is dan dient dit vermeld te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat de geplande nieuwbouw niet leidt tot een verandering in het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. De verkeerssoorten zullen ook niet wijzigen. Er is in het verleden in het kader van de milieuvergunning ook getoetst in hoeverre de vervoersbewegingen via de Zecksteeg konden verlopen. Inmiddels is gebleken dat dit vanuit de optiek van vervoer verantwoord is. Op die manier is er geen grond om te kunnen stellen dat het ruimtelijk initiatief vanuit het oogpunt van verkeer onuitvoerbaar is.

Ad 7.

De gemeente is bekend met de planvorming omtrent het perceel Schampsteeg 14. Het plan is om op het perceel een woning te realiseren. Momenteel is de planvorming rondom dit perceel niet dusdanig gevorderd dat er een planprocedure opgestart kan worden. Gelet op het feit dat de planprocedure van Schampsteeg 12 eind 2007 is opgestart (en ook leges betaald zijn) acht de gemeente het niet opportuun om te wachten tot de planvorming omtrent Schampsteeg 14 dusdanig ver gevorderd is dat een procedure opgestart kan worden.

Ad 8.

Het onderhavige ruimtelijke initiatief is vervat in een partiële herziening van het bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied. Zodoende kan de vraag of de bestemming 'landelijk bedrijf' met de aanduiding 'landbouwhulpbedrijf' een groot internationaal transportbedrijf uitsluit beantwoord worden door de begripsomschrijving van het moederplan te raadplegen.

De begripsomschrijving van 'landelijk bedrijf' is als volgt weergegeven: 'een bedrijf dat naar aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied'. Een internationaal transportbedrijf is niet door zijn activiteiten gebonden aan het agrarisch buitengebied en tevens zijn die activiteiten niet gericht op het buitengebied. Zodoende is de conclusie terecht dat de bestemming 'landelijk bedrijf' en de aanduiding 'h' (landbouwhulpbedrijf) uitsluit dat op het perceel Schampsteeg 12 een internationaal transportbedrijf gerealiseerd kan worden.

8.2 INSPRAAKREACTIE H. VAN DEN BRINK

In de brief van 16 oktober 2008 heeft de heer van den Brink een inspraakreactie ingediend namens de aanvrager, de heer Vlastuin. De inspraakreactie komt neer op de volgende twee punten:

1. Kan de goothoogte van 3,50 meter verhoogd worden naar 4 meter in verband met het wagenpark met dekzeilen?

2. Is het bouwvlak van de nieuwe hal wel goed ingetekend?

Reactie gemeente:

Ad 1.

In het kader van het landbouwhulpbedrijf is het nodig de te bouwen bedrijfshal qua goothoogte (en daarmee ook de nokhoogte) te vergroten ten behoeve van een adequate bedrijfsvoering. De gemeente acht dit niet bezwaarlijk zeker gelet op het feit dat de nokhoogte ook verhoogd wordt zodat het grote dakvlak behouden kan blijven. Qua beeldkwaliteit blijft het principe behouden van een relatieve lage goothoogte en een groot dakvlak.

Ad 2.

Onderhavige bestemmingsplanwijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied in de gemeente Ede. Het vigerend bestemmingsplan kent een verbale regeling ten behoeve van de bebouwing van landelijke bedrijven. Zodoende is op de bijgevoegde kaart geen bouwblok ingetekend. De nieuwbouwplannen kunnen gerealiseerd worden mits het onder de oppervlaktemaat van 1250 m² blijft.

8.3 VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg zoals verwoord in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan opgestuurd naar de provincie, VROM-inspectie en het Waterschap Vallei & Eem. Alle instanties hebben aangegeven dat het voorontwerp hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.