

**Toelichting bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
'Omgeving Barneveldseweg 109 te Lunteren'.**



Ontwerp
December 2010

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	5
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2	Huidig gebruik	5
2.3	Planbeschrijving	5
2.4	Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
3.1	Provinciaal beleidskader	8
3.2	Gemeentelijk beleidskader	9
Hoofdstuk 4	Onderzoeksresultaten	11
4.1	Milieuzonering	11
4.2	Geluidshinder	12
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Bodem	13
4.6	Water	14
4.7	Ecologie	14
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.9	Verkeer	19
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	19
5.1	Algemeen	20
5.2	Hoofdopzet	20
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Economische uitvoerbaarheid	21
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Hoofdstuk 1 Inleiding

Bij de inventarisatie voor het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) is op de locatie Barneveldseweg 109 te Lunteren, kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 3069, ten onrechte een woonbestemming gevestigd in plaats van een agrarische bestemming. De locatie had de oorspronkelijke aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' met bijbehorende rechten moeten behouden. De agrarische bedrijfsbebouwing is nog aanwezig (circa 650 m²) en de eigenaar heeft een onherroepelijke milieuvergunning voor het houden van 80 paarden. Op het perceel zijn momenteel circa 10 paarden aanwezig, een paardenbak en enkele stallen. Ook wordt een gedeelte van het terrein gebruikt voor de handel in aanhangwagens (o.a. paardentrailers).

De eigenaar heeft een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend voor een bestemmingscorrectie ten behoeve van een agrarisch bedrijf (paardenhouderij).

Momenteel is de (her)bestemming van een agrarisch bedrijf op de locatie Barneveldseweg 109 echter onwenselijk geworden, omdat dit de huidige ontwikkelingen van een nieuw woongebied in de buurgemeente Barneveld vanwege milieuhygiënische aspecten ernstig zou beperken. In voorliggend geval moet daarom maatwerk geleverd worden. Hierbij zijn de diverse belangen afgewogen.

Doel van voorliggend plan is om een niet-agrarische bedrijfsbestemming (handel in aanhangwagens) toe te kennen met een nevenschikte agrarische functie (paardenhouderij). Deze bestemming levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op omdat de totale bebouwingsoppervlakte van het perceel ten opzichte van de oorspronkelijke agrarische situatie (2.500 m² bij recht) wordt beperkt tot maximaal 1000 m² en er in de nieuwe situatie geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de omgeving. Van genoemd bouwvlak van 1000m² mag maximaal 400 m² worden gebruikt ten behoeve van de agrarische nevenschikte functie (paardenhouderij) en maximaal 600 m² ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf (handel in aanhangwagens). De eigenaar zal op het perceel nog maximaal 30 paarden mogen houden, de milieuvergunning moet hierop aangepast worden. Daarnaast wordt 600 m² buitenopslag toegestaan ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede, direct ten noorden van 'de Buzerd', op de grens met de gemeente Barneveld. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) de gebiedsbestemming 'agrarisch kampenlandschap Nederwoud'. Het perceel Barneveldseweg 109 te Lunteren is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 3069. Het betreffende perceel is in onderstaande figuren rood omcirkeld.



Ligging locatie Barneveldseweg 109 te Lunteren (Bron: google maps).

2.2 Huidig gebruik

De bebouwing aan de Barneveldseweg 109 te Lunteren bestaat uit twee agrarische schuren, een paardenbak, een buitenstal, stapmolen en een woning. De totale oppervlakte van de agrarische schuren beslaat ongeveer 650 m². In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) van de gemeente Ede heeft het perceel de aanduiding 'wonen'. Op het perceel is momenteel in strijd met deze aanduiding het aanhangwagenbedrijf HBL-trading gevestigd. De bedrijfsactiviteit bestaat uit handel, in- en verkoop en verhuur en reparatie van aanhangwagens en paardentrailers. Een deel van de bestaande schuren wordt gebruikt als kantoor en een ander deel voor reparatie/opslag. In de voormalige vee-schuren bevinden zich tevens enkele paardenstallen en circa 10 paarden. Eigenaar heeft een geldige (onherroepelijke) milieuvergunning voor het houden van 80 paarden (verleend d.d. 15-04-2008).

2.3 Planbeschrijving

Omdat het hervestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf onwenselijk is vanwege milieuhygiënische belemmeringen maar hiervoor wel aantoonbaar de rechten aanwezig zijn, wordt in voorliggend geval maatwerk geleverd. In de directe nabijheid van het perceel Barneveldseweg 109, aan de overzijde van de Scherpenzeelseweg, wordt in de recente toekomst een woongebied gerealiseerd op grondgebied van de gemeente Barneveld. Het gebied aansluitend aan dit woongebied zal dan worden aangemerkt als bebouwde kom. Dit woongebied, woonwijk 'De Burgt', aan de zuidrand van de gemeente Barneveld, is één van de belangrijkste uitbreidingslocaties van de gemeente. De herbestemming van een agrarisch middelgroot bedrijf (met alle bijbehorende groeimogelijkheden) aan de Barneveldseweg 109 zou ernstige milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit woongebied.

Het doel van voorliggend plan is om een hoofdzakelijk niet-agrarische bedrijfsfunctie (handel in aanhangwagens) te realiseren zodat toch een volwaardig bedrijf uitgeoefend kan worden, zonder dat dit beperkingen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving. Onder 'handel in aanhangwagens' wordt mede verstaan de in- en verkoop, verhuur, onderhouds- en kleine reparatiewerkzaamheden.

Daarnaast is op het perceel een agrarische nevenschikte functie toegestaan (paardenhouderij).

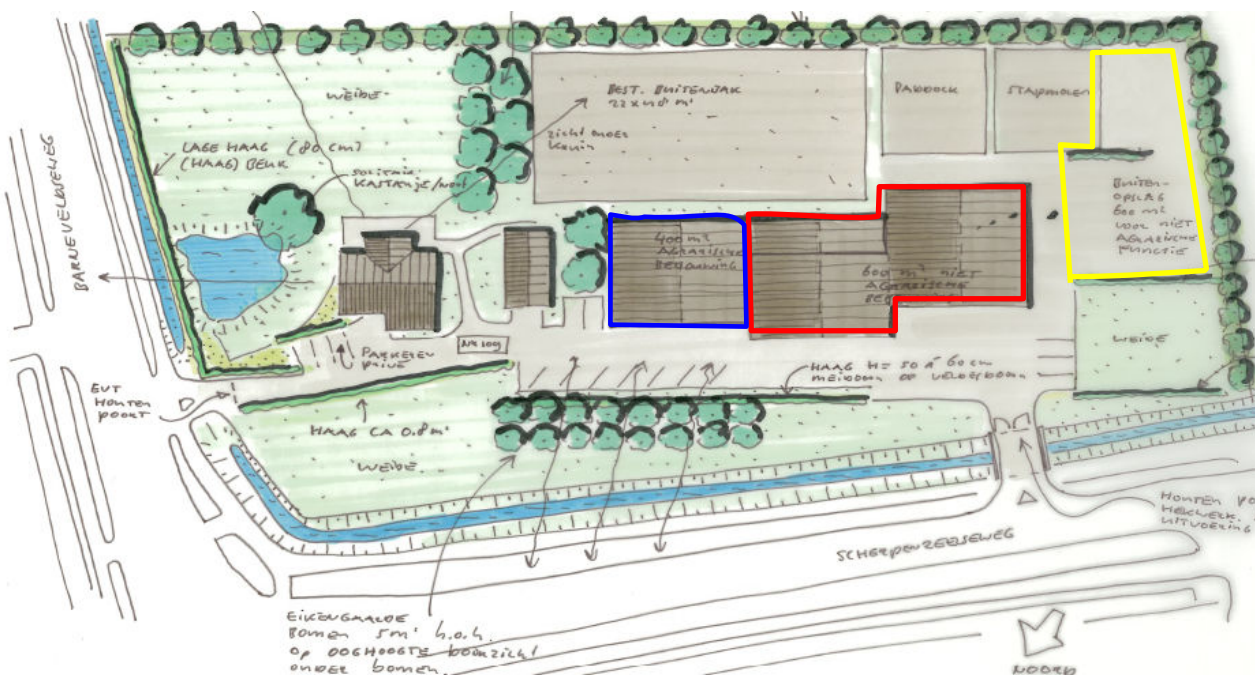
Het plan is om de bestaande (voormalige)veeschuren te slopen (circa 650 m²) en hiervoor in de plaats nieuwe schuren terug te bouwen met een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1000 m². Deze bebouwingsoppervlakte is onderverdeeld in:

1. maximaal 600 m² bedrijfsbebouwing ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf. Tevens is 600 m² buitenopslag ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf toegestaan (ter plaatse van de aanduiding 'opslag');
2. maximaal 400 m² bedrijfsbebouwing als nevenschiktelijke functie ten behoeve van de paardenhouderij. Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding 'Agrarisch- Paardenhouderij' voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij (weiland, paardenbak, paddocks) toegestaan. De huidige milieuvergunning voor het houden van 80 paarden zal worden teruggebracht tot het houden van maximaal 30 paarden.

2.4 Landschappelijke inpassing

Voor het perceel is een inrichtingsplan gemaakt om de landschappelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren. De locatie ligt in het kampenlandschap en in het verwevingsgebied. Er wordt streekeigen, diverse beplanting aangelegd. Er worden onder meer de volgende inrichtingsmaatregelen genomen:

- de bebouwing wordt rondom de bestaande rijbak gesitueerd met de nokrichting op het noorden gericht;
- Aan de zuidelijke perceelsgrens (Scherpenzeelseweg) komen een bomenrij (eikengaard) en scheeflopende en onderbroken meidoorn- of veldesdoornhaag ter afscheiding richting deze weg;
- Er wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd ten oosten van de rijbak in het bestaande weiland;
- tussen het bijgebouw en de rijbak komen twee linden;
- tussen het woonhuis en de Barneveldseweg komt een kastanje;
- de noordelijke en oostelijke perceelsgrens worden beplant met een houtwal bestaande uit eik en ruwe berk -ter hoogte van de rijbak ruwe berk- en ondergroei bestaande uit hazelaar; veldesdoorn, Gelderse roos;
- De tuin aan de westkant wordt omlijst door een beuken- of haagbeukenhaag die past bij het kampenlandschap;
- aan de oostkant komt een waterberging/vijver;



Nieuwe situatie landschappelijke inrichting perceel Barneveldseweg 109 Lunteren

- bouwvlak agrarische bebouwing (maximaal 400 m²)
- bouwvlak niet-agrarische bebouwing (maximaal 600 m²)
- buitenopslag niet-agrarisch

De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Ede en de eigenaar van het perceel. Een tekening van de landschappelijke inpassing is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland (2005)

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder deze wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van deze wet regelt dat het huidige Streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie is geworden.

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. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op aanwezige landschapkenmerken en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit om de door toenemende verstedelijking en het stoppen van agrarische bedrijven ontstane 'verrommeling' van het landschap tegen te gaan.

Het plangebied Barneveldseweg 109 te Lunteren is gelegen in het 'multifunctioneel gebied'. Dit gebied richt zich op een mengeling van economische en andere functies in dit gebied. De provincie heeft aangegeven dat zij voor dit multifunctioneel gebied geen expliciete sturing in de te realiseren functies willen toepassen. Voor de Regio Gelderse Vallei geldt dat in het multifunctioneel meer mogelijkheden zijn voor niet-agrarische bedrijfsfuncties dan in de andere gebiedstypen. Het wordt aan de verschillende gemeenten overgelaten om eigen keuzes te maken in functies die toegestaan worden per gebiedstype.

Vast staat dat op locatie een volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig was en dat het perceel tijdens de inventarisatie van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied (1994) een agrarische bestemming had moeten behouden. Hiervoor is in 2004 een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en is vrijstelling verleend op basis van artikel 19 lid 2 WRO. Na de tervisielegging van het voorontwerp, is de bestemmingsplanprocedure echter niet afgerond. De bestemming 'wonen' is hierdoor niet gecorrigeerd.

De reden om aan onderhavig plan voor een gedeeltelijk niet-agrarische functie medewerking te willen verlenen, en daarmee af te wijken van het bovenstaand provinciaal beleid, is gelegen in een zorgvuldige afweging van belangen van de omgeving. In de directe nabijheid van het perceel Barneveldseweg 109, aan de overzijde van de Scherpenzeelseweg, wordt in de recente toekomst een woongebied gerealiseerd op grondgebied van de gemeente Barneveld. Het gebied aansluitend aan dit woongebied zal dan worden aangemerkt als bebouwde kom. Dit woongebied, woonwijk 'De Burgt', aan de zuidrand van de gemeente Barneveld, is één van de belangrijkste uitbreidingslocaties van de gemeente. De herbestemming van een agrarisch middelgroot bedrijf (met alle bijbehorende groeimogelijkheden) aan de Barneveldseweg 109 zou ernstige milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit woongebied.

Om die reden is gezocht naar een maatwerkoplossing van een combinatie tussen een niet-agrarische functie die al deels op het perceel aanwezig was (handel, in- en verkoop en verhuur, kleine reparaties van aanhangwagens/paardentrailers) en een agrarische nevenfunctie. Doel van de maatwerkoplossing is een voor alle partijen acceptabele oplossing te vinden waarbij de milieuhygiënische belemmeringen en de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt blijven. De milieuhygiënische en ruimtelijke belasting van een niet-agrarisch bedrijf van beperkte omvang (600m² en beperkte milieucategorie) en een agrarische nevenschikte functie is aanzienlijk minder dan die van een agrarisch middelgroot bedrijf (2.500m² en bijkomende groeimogelijkheden). Voor het bedrijf geldt een beperkte milieucategorie en een specifieke aanduiding (zie paragraaf 4.1 'milieuzonering').

Met een maatwerkoplossing is de uitvoerbaarheid van het (bestemmingsplan voor) de Barneveldse woonwijk gewaarborgd en kan de eigenaar toch een volwaardig bedrijf exploiteren.

Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel doordat hoge eisen gesteld zijn aan de landschappelijke inpassing van het geheel in de omgeving.

Gelet op het voorgaande is te rechtvaardigen om tot voorliggende maatwerkoplossing te komen.

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost (2005)

Op 10 januari 2005 is door Provinciale Staten van Utrecht, met instemming van Provinciale Staten van Gelderland het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost vastgesteld.

In het Reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven.

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

In het *landbouwontwikkelingsgebied* ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van de verschillende functies als landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Het voorliggende plangebied is gelegen in het binnen de zone *verwevingsgebied*. Dit gebied kenmerkt zich door een sterke verwevenheid van verschillende functies. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van de diverse functies in het gebied.

Het voorliggend plan betreft het omzetten van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming, op een locatie waarvan is aangetoond dat altijd een agrarisch bedrijf aanwezig is geweest maar waar dit in de huidige tijd niet meer wenselijk is. Juist omdat het agrarisch bedrijf niet meer past tussen de functies die zich ontwikkelen in het gebied, is gekozen voor een maatwerkoplossing die beter in de omgeving past. De bedrijfsbestemming leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bestemmingen en functies en is milieuhygiënisch aanvaardbaar. De ontwikkeling past binnen de diversiteit aan functies in het verwevingsgebied. Het bedrijf wordt landschappelijke ingepast conform de karaktereigenschappen van het landschapstype, met streekeigen beplanting en kleine landschapselementen en erfinrichting die passen bij het kampenlandschap, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt. Het initiatief past derhalve binnen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

In het geldende bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" is het perceel Barneveldseweg 109 te Lunteren gelegen in de gebiedsbestemming *Agrarisch Kampenlandschap Nederwoud* met de nadere aanduiding *wonen*. Dit betekent dat één woning met een inhoud van 600m³ met een bijgebouw van 60m² is toegestaan. Ten tijde van de inventarisatie voor het huidige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 1994 heeft het bedrijf ten onrechte de aanduiding 'wonen' gekregen. Aanvrager heeft dit aangetoond, door het overleggen van de metingen van de aanwezige veebezettingen tot 1998. Het perceel had de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' en bijbehorende rechten moeten behouden (een bouwvlak van 0,5 hectare met een bebouwingspercentage van maximaal 50% (2.500 m²).

Het beleid van de gemeente Ede is erop gericht terughoudend om te gaan met de realisatie van niet-agrarische functies in het buitengebied. Omdat het niet gewenst is op de locatie Barneveldseweg 109 te Lunteren een agrarisch bedrijf opnieuw planologisch te verankeren vanwege milieuhygiënische belemmeringen voor de toekomstige (woon)omgeving, is gekozen voor een maatwerkoplossing van een combinatie van een niet-agrarisch bedrijf en een nevenschiktelijke functie voor een agrarisch bedrijf - paardenhouderij.

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (artikel 30 herziening 2002) zijn geen mogelijkheden opgenomen om voorliggend plan te realiseren. Daarom is een partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied noodzakelijk.

3.3 Conclusie

De voorgenomen bestemmingsplanherziening past binnen het provinciaal beleid voor het multifunctioneel gebied (Streekplan Gelderland 2005). Er zijn redenen om voor de locatie

Barneveldseweg 109 te Lunteren 'maatwerk' toe te passen. Hierbij zijn de diverse belangen afgewogen.

Tevens past het plan binnen het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost.

De nieuwe ontwikkeling past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied en daarom is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

4.1.1 Kader milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid. Tevens is er het kader van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' waarin de vereiste afstanden van geur- en geluidproducerende bedrijven ten opzichte van omliggende functies zijn aangegeven.

4.1.2 Situatie plangebied

De locatie Barneveldseweg 109 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied, op de grens met de gemeente Barneveld. Het bedrijf ligt in het verwevingsgebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk niet-agrarische functies (wonen, kerk, kantoor) en een enkele veehouderij.

Geurhinder (individueel)

De minimale afstand die in acht moet worden genomen vanaf het bedrijfsgebied waar de agrarische activiteiten plaatsvinden tot omliggende stankgevoelige objecten is 50 meter. Dit geeft de brochure 'bedrijven en milieuzonering' aan voor paarden. De niet-agrarische activiteiten zullen onder andere bestaan uit de reparatie van metaalconstructies van trailers. Voor het aspect geur geldt volgens de Brochure "bedrijven en milieuzonering" een afstand van 30 meter. Op foto 1 is de grootste afstand van 50 meter aangegeven vanaf de perceelsrand van Barneveldseweg 109.

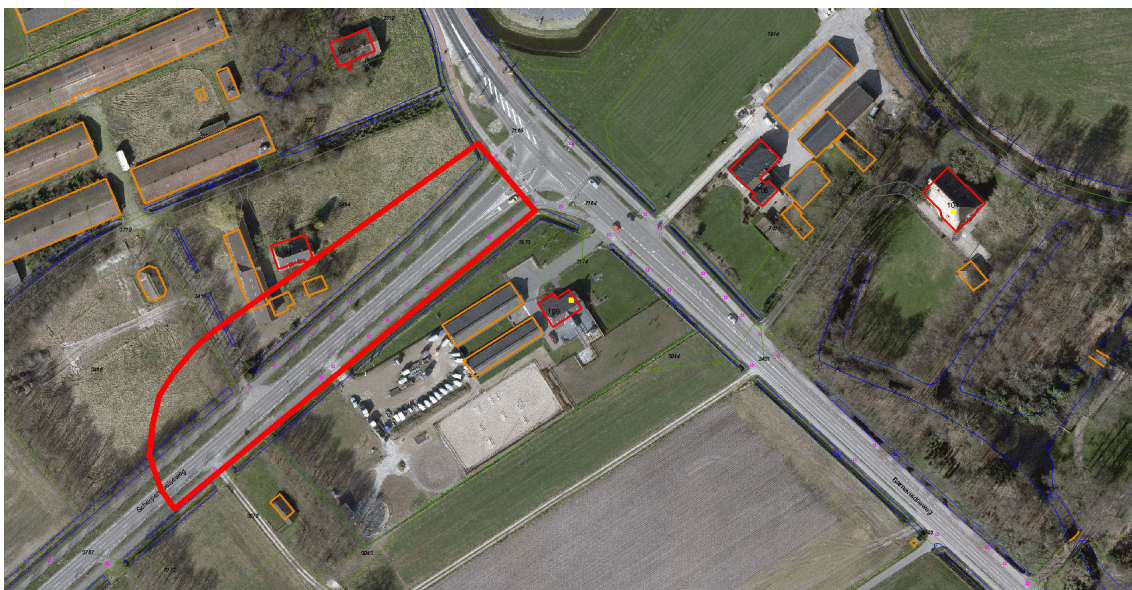


Foto 1

Alle geurgevoelige objecten in de omgeving van het bedrijf aan de Barneveldseweg 109 liggen op een afstand van minimaal 50 meter van de perceelsgrens. Voor paarden gelden geen aanvullende geur-emissiefactoren waardoor een V-stacksberekening niet noodzakelijk is.

Geluid

In de milieuvergunning van 15-04-2008 is in de voorschriften opgenomen dat het geluidniveau van geluidproducerende werkzaamheden niet meer mag bedragen dan: 40, 35 en 30 dB(A) voor resp. de dag-, avond- en nachtperiode. Deze normen zijn gewaarborgd als de afstand tussen de geluidproducerende agrarische- en niet-agrarische activiteiten en de geluidgevoelige objecten minimaal 50 meter bedraagt. Deze afstand is volgens de Brochure "bedrijven en milieuzonering" eveneens als voldoende aangegeven.

Milieucategorie van de niet-agrarische functie

In het bestemmingsplan is voor de niet-agrarische functie op het perceel een specifieke aanduiding 'handel in aanhangwagens' aangegeven. In de begripsbepaling van de planregels is aangegeven wat onder dit begrip wordt verstaan. In voorliggend bestemmingsplan is geen specifieke milieucategorie (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering, bijlage 1: richtafstandenlijst tabel 1) opgenomen, omdat er geen categorie is die goed aansluit bij voorliggend plan. De categorie die de aanhangwagenhandel het dichtst benadert met bijbehorende richtafstanden is de categorie 'handel in auto's, motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven', waarvoor een grootste richtafstand geldt van 30 meter (geluid) en een maximale milieucategorie 2.

De milieubelasting van voorliggend plan (aanhangwagenhandel) is echter vele malen lager, doordat geen gemotoriseerde voertuigen mogen worden verhandeld of gerepareerd, maar alleen aanhangwagens. Daardoor kan een kortere afstand dan 30 meter tot omliggende functies worden gehanteerd. De perceelsgrens ligt op 50 meter van de meest nabijgelegen functie. Aan de afstand wordt dus ruimschoots voldaan.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg in het kader van de Wet geluidhinder heet een geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen voor bepaalde situaties hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 Situatie plangebied

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 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.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

Het voorliggende plan betreft de realisatie van een niet-agrarische functie met een gedeelte paardenhouderij in een gebied waar de grenswaarden niet worden overschreden. Het perceel krijgt een, in hoofdzaak, niet-agrarische bestemming. De uitstoot van fijnstof als gevolg van een dergelijk bedrijf dient beoordeeld te worden in het kader van de milieuvergunning. De verwachting is dat de uitstoot van fijnstof vanwege de paardenstallen verwaarloosbaar zal zijn, in elk geval ten opzichte van de milieuvergunning die al aanwezig is. De uitstoot van fijnstof voor een aanhangwagenhandel is verwaarloosbaar.

Ook de verkeersaantrekkende werking zal niet dusdanig hoog zijn dat de grenswaarden worden overschreden. De uitbreiding valt onder de grens van de regeling NIBM. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit in het plangebied is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen buiten de invloedzone van omliggende (spoor)wegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.4.3 Brandweer Ede

Met betrekking tot voorliggend plan is de Brandweer Ede om advies gevraagd. De brandweer stemt in met voorliggende planontwikkeling en had geen nadere opmerkingen ten aanzien van het plan.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

Uit het historisch bodemonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor bodembedreigende activiteiten. Het terrein aan de Barneveldseweg 109 te Lunteren is onverdacht van bodemverontreiniging en er kan dus vrijstelling verleend worden van bodemonderzoek.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

In het kader van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder.

Riolering vuilwater

Alleen het afkomende huishoudelijk afvalwater van de nieuwe panden mag worden aangesloten op de bestaande drukriolering.

Vuilwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Er moet een buffer voor het regenwater worden gemaakt, om het regenwater gedoseerd op het slotensysteem te laten afvoeren. Hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap Vallei & Eem.

Er mag géén regenwater worden geloosd op de drukriolering.

Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak en de bestrating uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente Ede moeten plaatsvinden.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

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

4.7.1.2 Situatie plangebied

Negatieve effecten op beschermde soorten zijn bij voorbaat uit te sluiten, wanneer er bij de werkzaamheden rekening gehouden wordt met het broedseizoen van vogels. In het weiland en in de schuren kunnen beschermde soorten aanwezig zijn. Daarom dient de er buiten het broedseizoen

gewerkt worden. Het broedseizoen is van half maart tot half juli.

Bij de sloop van de bestaande bebouwing dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten. Voordat met de sloop gestart kan worden is ecologisch onderzoek naar beschermde diersoorten (vleermuizen, broedvogels) door middel van een zogenaamde 'quickscan' noodzakelijk.

Quickscan

Om uit te sluiten of in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, is een ecologisch onderzoek (quickscan) door een gekwalificeerd ecologisch onderzoeksbureau uitgevoerd. Er zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen van) vleermuizen aangetroffen. Wel is uit de quickscan gebleken dat de mogelijkheid bestaat dat de omgeving en de overstekken aan de schuren geschikt kunnen zijn voor (verblijfplaatsen van) de laatvlieger, gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis.

Tevens bestaat de mogelijkheid voor de aanwezigheid van broedvogels (mussen).

Op basis van de quickscan kon niet worden uitgesloten dat er beschermde soorten (vleermuizen, broedvogels) aanwezig zijn in het plangebied. Daarom is een nader veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Nader veldonderzoek

In het kader van het nader onderzoek zijn een aantal schemeronderzoeken uitgevoerd om vast te stellen of er eventuele vast rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen voorkomen in de opstallen. Zo is onder andere onderzocht of er uitwerpselen waarneembaar waren. Vervolgens zijn alle toegankelijke gaten, afdekkingen en andere bereikbare potentiële vast rust- en verblijfplaatsen onderzocht, onder andere door middel van een endoscoop. Vanaf het invallen van de schemer is met een batdetector getracht vleermuizen waar te nemen.

De opstallen zijn maar beperkt geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. De ruimtes onder de golfplaten kunnen in de winter te koud en tochtig worden, in de zomer kunnen deze locaties juist weer te warm worden. Ook de overige delen van de opstallen zijn niet uitermate geschikt voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.

Er zijn tijdens de schemeronderzoeken zowel aan de binnen- als buitenkant van de opstallen geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. Tevens zijn er visueel en met behulp van een batdetector geen vleermuizen in de opstallen waargenomen. Tijdens een van de onderzoeken is een vliegend exemplaar aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Dit exemplaar was niet afkomstig uit een van de opstallen. Aannemelijk is dat de opstallen gebruikt worden als navigatiepunten op de vliegroute van- en naar een foerageerplek vanuit de verblijfplaats elders. Er zijn alternatieve elementen in het plangebied aanwezig die de verloren navigatiepunten van de te slopen opstallen kunnen overnemen.

Omdat de resultaten van voornoemde veldonderzoek niet geheel in overeenstemming zijn met de conclusies uit de eerder uitgevoerde ecologische quickscan, moet een derde onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen (april-oktober) door een ter zake kundige ecooloog (onafhankelijke derde), werkzaam bij of verbonden aan een erkend ecologisch adviesbureau. Deze afspraak is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Er is echter met voldoende zekerheid te zeggen dat er door de uitvoering van dit bestemmingsplan geen negatieve effecten te verwachten zijn op de in het plangebied aanwezige beschermde soorten.

Voor de mogelijke aanwezigheid van broedvogels (mussen) zullen mitigerende maatregelen worden genomen zodat deze niet verstoord worden (aanleg houtwal). Tevens moet de bouw buiten het broedseizoen plaatsvinden. De landschappelijke inrichting op het perceel biedt voldoende schuil- en broedgelegenheid aan vogels.

Conclusie

Er zijn geen vast rust- of verblijfplaatsen aanwezig van vleermuizen die door de uitvoering van de voorgenomen slooppunten vernietigd of beschadigd zullen worden. Voor alle diersoorten geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Er dient, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen te worden dat deze soorten gedood of beschadigd worden.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Op het perceel worden geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verwacht.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende- als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

4.8.2 Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en het rapport van het archeologisch onderzoek dat in een gedeelte van het projectgebied is uitgevoerd².

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid realisatie van een bouwblok met een maximale oppervlakte van 2500 m². Nieuwbouw of andere grondverstorende werkzaamheden kunnen mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Deelgebied A

Om uit te sluiten of in deelgebied A van het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau nader archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor een groot gedeelte van het bestemmingsplangebied.³

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

² Goossens, E., 2009: Plangebied Barneveldseweg 109, gemeente Ede. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. RAAP-notitie 3194, Weesp.

³ Goossens, E., 2009: Plangebied Barneveldseweg 109, gemeente Ede. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. RAAP-notitie 3194, Weesp.

Op basis van het bureauonderzoek kon aan het onderzoeksgebied een hoge verwachting worden toegekend. Het onderzoeksgebied bevindt zich in een landschap van dekzandruggen en –koppen met esdek. In het onderzoeksgebied zouden resten van nederzettingen uit de periode Mesolithicum – Late Middeleeuwen kunnen worden verwacht, met de nadruk op latere perioden.

Tijdens het karterend booronderzoek is het verwachte esdek aangetroffen. Dit esdek is echter in het gehele onderzoeksgebied verploegt, terwijl het onderliggende dekzand verstoord is tot in het schone gele zand. Daar eveneens geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Deelgebied B

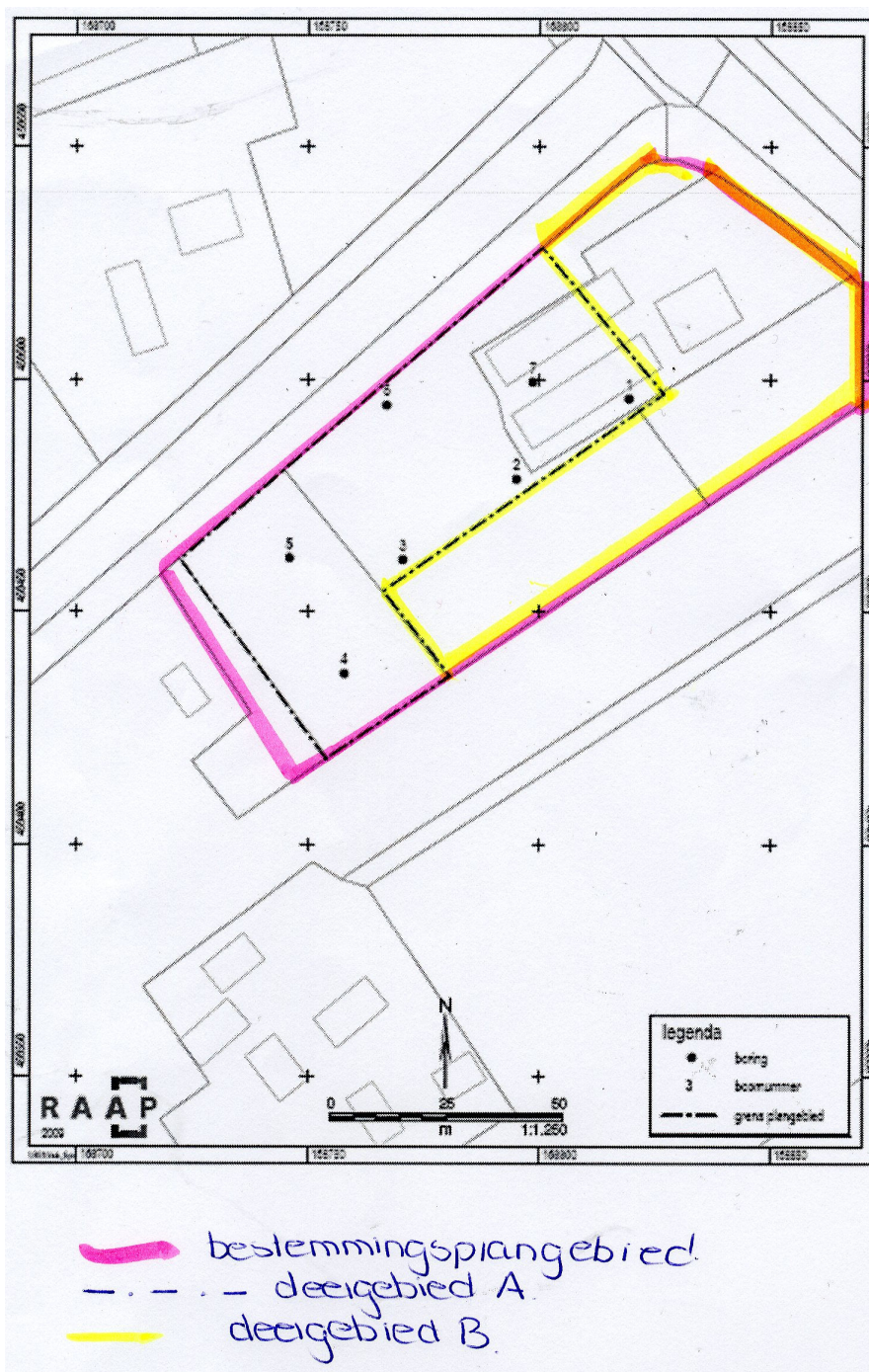
In deelgebied B heeft geen specifiek archeologisch onderzoek plaatsgebonden. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede is de locatie gesitueerd in een landschap van dekzandruggen en –koppen met esdek. De archeologische verwachting is hier hoog voor alle perioden. Op grond van het bureau- en karterend booronderzoek dat in deelgebied A is uitgevoerd, kan echter worden aangenomen dat het esdek ook in deelgebied B is verploegd en het onderliggende dekzand eveneens is verstoord tot in het schone gele zand. Het gehele perceel (zowel deelgebied A als deelgebied B) is in het verleden op dezelfde wijze in gebruik geweest.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten ook in deelgebied B klein is.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van maximaal 2.500 m² nieuwbouw. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Onderzoek in deelgebied A heeft aangetoond dat kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is. Ook voor deelgebied B kan op grond van dit onderzoek worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).



Deelgebied A, deelgebied B, archeologische situatie plangebied Barneveldseweg 109 te Luntenen.

4.9 Verkeer

Het parkeren moet volledig op eigen terrein plaatsvinden. De Barneveldseweg is een hoofdweg en geparkeerde auto's in de berm zijn niet wenselijk.

Ten aanzien van een aanhangwagenhandel gelden geen specifieke parkeernormen (CROW). Uitgegaan kan worden van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf waarvoor een parkeernorm geldt van 0,7 per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Bij een vloeroppervlakte van 600 m² wil dat dus zeggen dat er $4,2 = 5$ parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor dit deel van het bedrijf.

Er zijn geen specifieke parkeernormen voor agrarische bedrijven (paardenhouderijen), alleen voor maneges. Op basis van de laagste CROW normen geldt een norm van ca 0,3 per box voor een manege. Voorliggend plan betreft geen manege, maar een agrarische paardenhouderij met een combinatie van stalling, training, eigen gebruik, etcetera. Omdat geen specifieke parkeernormen bestaan voor dergelijke functies, kan voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen worden aangesloten bij de parkeernormen voor een manege. Binnen de te realiseren bebouwing kunnen naar verwachting maximaal 25 paardenboxen gerealiseerd worden (binnen het bouwvlak van 400 m² moet ook de opslag ten behoeve van de paardenhouderij plaatsvinden). Op basis van de CROW-normen kan worden uitgegaan van maximaal 8 parkeerplaatsen voor de paardenhouderij. In totaal betekent dit ongeveer 13 parkeerplaatsen voor het gehele perceel. Te verwachten is echter dat met minder parkeerplaatsen volstaan kan worden, omdat er sprake kan zijn van dubbel gebruik van de parkeerplaatsen voor het aanhangwagenbedrijf en voor de agrarische functie. Op het terrein is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Hoofdropzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding is één bestemming weergegeven (Agrarisch - Paardenhouderij). Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 en 5) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 6 en 7) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Barneveldseweg 109 te Lunteren krijgt de bestemming '**Bedrijf**' met de aanduidingen '*specifieke vorm van bedrijf - handel in aanhangwagens*' en '*agrarisch- paardenhouderij*' en tevens '*opslag*'.

Binnen deze bedrijfsbestemming mag binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak maximaal 1000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, waarvan 600 m² ten behoeve van de specifieke vorm van bedrijf – handel in aanhangwagens' en maximaal 400 m² bedrijfsbebouwing ten behoeve van de nevenschikte functie 'agrarisch – paardenhouderij'. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is maximaal 600 m² buitenopslag ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf toegestaan. Op het perceel is in totaal maximaal één bedrijfswoning met bijgebouw toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Het betreft een exploitatieplanplichtig bouwplan inzake artikel 6.12 van de Wro. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd dient te worden door middel van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. Er is daarom een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.12 lid 2 afgesloten met de aanvrager.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Bro aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest.

De (adviseur van) de aanvrager is schriftelijk verzocht omwonenden actief te informeren over voorliggend initiatief.

Vooroverleg 3.1.1 Bro

Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. Tevens is vooroverleg gevoerd met buurgemeente Barneveld.

Omdat het voorliggende plan geen rijksbelangen betreft, behoeft het plan in dit geval niet voorgelegd te worden aan de VROM- Inspectie Oost.

Met de Provincie Gelderland is vooroverleg gevoerd. De provincie heeft aangegeven dat, vanwege de ligging van het plangebied in het 'multifunctioneel gebied' (Streekplan Gelderland 2005), er geen provinciale belangen gelden. De provincie wil in dit gebied geen expliciete sturing geven aan de ontwikkelingen van gemeenten die van lokale aard zijn. De provincie ziet daarom geen reden om te adviseren over voorliggend plan. Het is aan de gemeente zelf om een goede invulling van functies in dit gebied te realiseren.

Tevens is vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei & Eem. Het Waterschap gaf aan dat in de waterparagraaf de basisprincipes van duurzaam waterbeheer goed zijn beschreven, maar dat mogelijk nog aangegeven kan worden hoe extra waterberging wordt gerealiseerd om de versnelde afvoer van het hemelwater als gevolg van de toename van verhard oppervlak te compenseren. Tevens is gevraagd aan te geven in de waterparagraaf dat er bij de nieuwbouw geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper en zink worden gebruikt.

Reactie gemeente Ede: In de toelichting bij het bestemmingsplan is de waterparagraaf aangevuld met de opmerkingen van het Waterschap. Tevens is in het inrichtingsplan rekening gehouden met een waterberging en is deze aangegeven op het inrichtingsplan.

Tevens is vooroverleg gevoerd met Hulpverlening Gelderland midden (HGM). HGM heeft aangegeven dat het plangebied buiten de invloedssfeer van omliggende inrichtingen of transportroutes ligt waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De meest nabijgelegen risicobron, de snelweg A30, ligt op een afstand van ruim één kilometer van het plangebied. HGM ziet daarom geen reden om nader te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied. De brandweer Ede is tevens om advies gevraagd, deze had geen nadere opmerkingen ten aanzien van voorliggend plan.