

**Toelichting bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Steenbeekweg 1 te Lunteren.**



Ontwerp december 2010

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	4
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2	Huidig gebruik	5
2.3	Planbeschrijving	5
2.4	Landschappelijke inpassing	6
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	15
4.9	Verkeer	17
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Hoofdopzet	17
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Economische uitvoerbaarheid	18
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie kadastraal bekend Lunteren, sectie G, nummers 2331, 2483, 2482 en 2522, Steenbeekweg 1 te Lunteren is een paardenhouderij aanwezig met de daarbij behorende voorzieningen (stalling, opslag, buitenrijbak, longecirkel, paddocks). De eigenaar heeft een africhtings/trainingsstal gespecialiseerd in het (her)africhten en corrigeren van jonge paarden (voornamelijk hengsten) en het hierbij begeleiden van de eigenaren van deze paarden.

De huidige bebouwingsoppervlakte van het perceel bedraagt circa 795m². In 2006 is voor de locatie reeds een milieuvergunning verleend voor het houden van 50 paarden, maar de huidige voorzieningen bieden momenteel plaats aan 19 paarden. Omdat de voorzieningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en er behoefte is om meer paarden te huisvesten en onder alle weersomstandigheden te kunnen trainen, heeft de eigenaar een verzoek ingediend om de bebouwingsoppervlakte op locatie uit te kunnen breiden, zodat de verleende milieuvergunning voor 50 paarden in gebruik kan worden genomen.

Doel van voorliggend plan is om de huidige bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch- Paardenhouderij' met een maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 2.500 m².

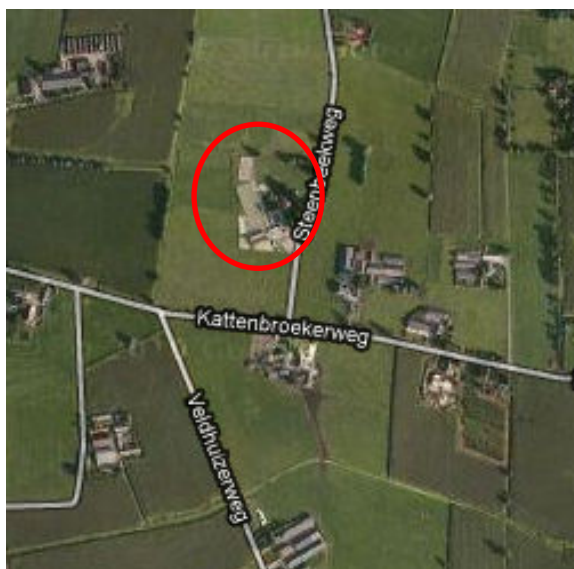


Ligging paardenhouderij Steenbeekweg 1 te Lunteren

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede, nabij buurtschap 'de Valk'. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk' met de aanduiding 'wonen met agrarische nevenactiviteiten'. Het perceel Steenbeekweg 1 te Lunteren is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, Lunteren, sectie G, nummers 2331, 2483, 2482 en 2522. Het betreffende perceel is in onderstaande figuren rood omcirkeld.



Ligging perceel (bron: google maps)

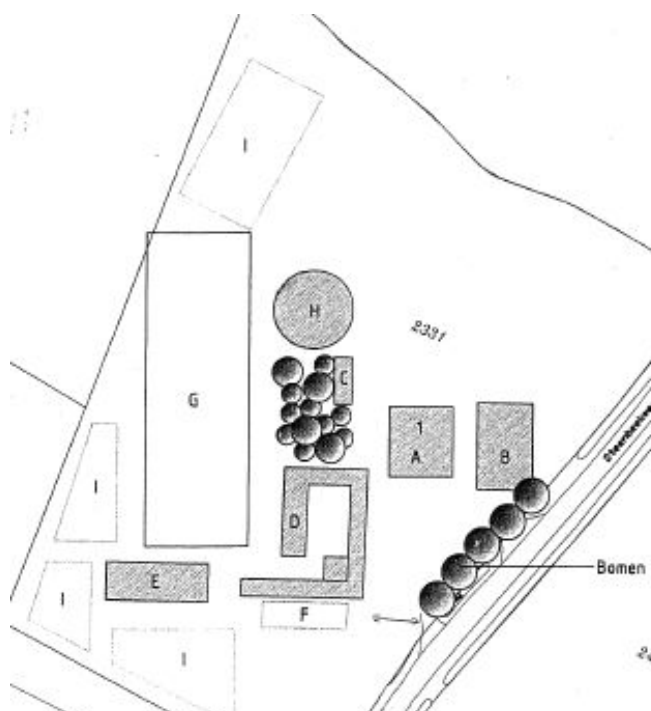


2.2 Huidig gebruik

De bebouwing aan de Steenbeekweg 1 te Lunteren is momenteel in gebruik als paardenhouderij en bestaat uit een woning, een schuur voor opslag, een bakhuisje, twee schuren met paardenstallen en tevens een mestopslag, rijbak, longecirkel en een aantal paddocks. De totale oppervlakte van de agrarische bebouwing beslaat momenteel circa 795 m² (exclusief de woning en bijgebouw). De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het africhten, trainen en corrigeren van paarden, (hengsten), en het hierin begeleiden van de eigenaren van deze paarden.

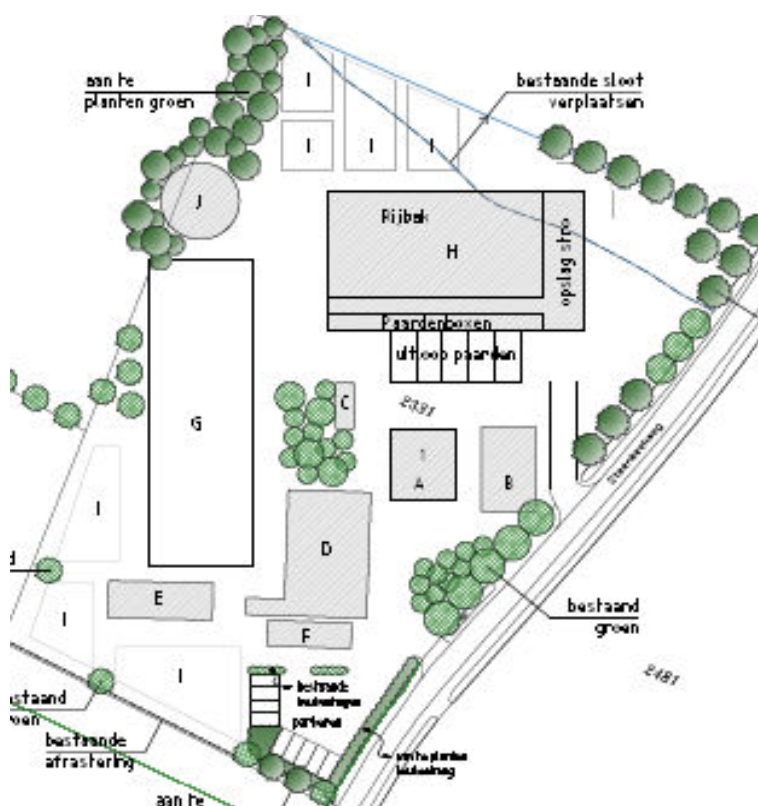
2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Steenbeekweg 1 te Lunteren is voornemens de paardenhouderij uit te breiden. De eigenaar wil hiervoor de bestaande paardenstal (D) vergroten. Tevens is het voornemen een nieuwe (binnen)rijbaan te realiseren waarbinnen naast een rijbak een aantal paardenboxen en een stro-opslag worden gerealiseerd. De overige voorzieningen blijven bestaan. Momenteel is er ruimte op het perceel voor het houden van 19 paarden. Aanvrager heeft reeds een onherroepelijke milieuvergunning (verleend d.d. 5-12-2006) voor het houden van 50 paarden. Omdat momenteel geen voorzieningen aanwezig zijn voor het huisvesten van 50 paarden, en omdat een aantal voorzieningen verouderd is, heeft aanvrager een verzoek om bestemmingsplanherziening voor de uitbreiding van de paardenhouderij ingediend. Doel is om de huidige aanduiding 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch- Paardenhouderij'. De eigenaar heeft aangetoond dat er op deze locatie een volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig is. Dit betekent dat bij toekenning van een agrarische bestemming 50% van het bouwvlak van een halve hectare mag worden bebouwd. Er mag in de nieuwe bestemming dus maximaal 2.500m² aan bedrijfsbebouwing worden gebouwd binnen het daarvoor op de verbeelding(plankaart) aangegeven bouwvlak. Binnen het bestemmingsvlak moeten ook de longecirkel, mestopslag en parkeren gerealiseerd worden.



Bestaande situatie

Bestaande bebouwing:			
A	= woning	= -	
B	= opslag/berging	= 175,2	m ²
C	= bakhuis	= 32,2	m ²
D	= paardenstal	= 266,1	m ²
E	= paardenstal	= 145	m ²
F	= mestopslag	= -	
G	= rijbak	= -	
H	= longeercirkel	= 176,7	m ²
I	= paddock	= -	
Totale opp. bebouwing		= 795,2	m ²



Nieuwe situatie

Bestaande bebouwing:			
A	= woning	= -	
B	= opslag/berging	= 175,2	m ²
C	= bakhuis	= 32,2	m ²
D	= paardenstal	= 413,9	m ²
E	= paardenstal	= 145	m ²
F	= mestopslag	= 80	m ²
G	= rijbak	= -	
H	= binnen rijbak	= 134,2	m ²
I	= paddock	= -	
J	= longeercirkel	= 176,7	m ²
Totale opp. bebouwing		= 2365	m ²

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 landbouwwontwikkelingsgebied. Er wordt streekeigen, diverse beplanting aangelegd. Er worden onder meer de volgende inrichtingsmaatregelen genomen:

- Instandhouding van de bestaande waardevolle bomen en boomgroepen;
- behoud van de perceelsranden en beplanting;
- herstel van de perceelsranden aan de voorzijde en beide zijkanten door aanplant van streekeigen bomen;
- het verleggen van de bestaande sloot en het versterken van de perceelsgrens aan de noordkant van het perceel;
- inpassing van de nieuwbouw aan de voorzijde door middel van opgaand groen (bijvoorbeeld door een eikengarde en hagen);
- inpassing van de parkeerplaats door streekeigen bomen en hagen.



Inrichtingsplan locatie Steenbeekweg 1 te Lunteren

De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Ede en de eigenaar van de locatie Steenbeekweg 1 te Lunteren.

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 de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie is geworden.

Het Streekplan geeft aan dat het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat de bedrijfsontwikkeling in de agrarische sector wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. 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. In het Reconstructieplan voor de Gelderse Vallei/ Utrecht Oost zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor (agrarische) functies aangegeven. Het reconstructieplan is hierbij leidend. In onderstaande wordt nader ingegaan op het Reconstructieplan.

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het Reconstructieplan is de integrale zonering van het landelijk gebied verder uitgewerkt in de vorm van landbouwontwikkelings-, extensiverings- en verwevingsgebieden.

In het Reconstructieplan worden ook de basiseisen weergegeven voor het toekennen van bestemmingen en de grootte van bouwvlakken voor veehouderijen.

De locatie Steenbeekweg 1 te Lunteren is gelegen in de reconstructiezone *landbouwontwikkelingsgebied*. In dit gebied ligt het primaat bij de landbouw en wordt het behoud en uitbreiding van productieruimte zo veel mogelijk veilig gesteld. In dit gebied mogen geen nieuwe hinderende activiteiten voor intensieve veehouderij komen, voor zover dergelijke functies beperkingen kunnen opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in het algemeen en de intensieve veehouderij in het bijzonder.

De paardenhouderij aan de Steenbeekweg 1 te Lunteren is een functie die past binnen het landbouwontwikkelingsgebied. Het landbouwontwikkelingsgebied is in hoofdzaak bedoeld om ontwikkelingsperspectieven te bieden aan agrarische bedrijven. Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het houden van dieren. Het houden van paarden wordt daarom ook aangemerkt als een (grondgebonden) agrarisch bedrijf. Voor paardenhouderijen in het landbouwontwikkelingsgebied gelden daarom dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als voor andere (grondgebonden) agrarische bedrijven.

Het toekennen van een agrarische bestemming gebeurt op basis van een ondergrens. Deze ondergrens geeft aan hoe groot een bedrijf moet zijn om een agrarische bestemming te krijgen. De ondergrens die het Reconstructieplan hanteert is een ondergrens van een bestaande of te ontwikkelen milieugebruiksruimte van meer dan 70 NGE (Nederlandse grootte- eenheid). Bij deze bedrijfsomvang is doorgaans sprake van een gezinsbedrijf met ontwikkelperspectief. Voor de locatie Steenbeekweg 1 te Lunteren is een onherroepelijke milieuvergunning aanwezig voor het houden van 50 paarden (3 jaar en ouder). Dit komt overeen met een bedrijfsomvang van ruim 73 NGE en daarmee is dus sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De agrarische bedrijven die voldoen aan de ondergrens, kunnen een agrarisch bouwvlak krijgen, mits wordt voldaan aan de eisen van economische/ecologische duurzaamheid en wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

De bestemming agrarisch, paardenhouderij leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bestemmingen en functies en is milieuhygiënisch aanvaardbaar. De ontwikkeling past binnen de functies in het 'landbouwontwikkelingsgebied'. Het bedrijf wordt landschappelijke ingepast conform de karaktereigenschappen van het landschapstype, met streekeigen beplanting en kleine landschapselementen en erinrichting die passen bij het kampenlandschap, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt. Tevens is rekening gehouden met ecologische waarden en de op het perceel aanwezige soorten en hun

leefomgeving.

Het initiatief past derhalve binnen het Streekplan Gelderland en 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 2002" is het perceel Steenbeekweg 1 te Lunteren gelegen in de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk' met de nadere aanduiding 'Wonen met agrarische nevenactiviteit'. Dit betekent dat één woning met een inhoud van 600m³ met een bijgebouw van 60m² is toegestaan en de bestaande, vergunde bedrijfsbebouwing ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit (circa 795m²). Uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte binnen deze bestemming is niet mogelijk, daarom is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (artikel 30 herziening 2002) noodzakelijk.

3.2.2 Nota van uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied gemeente Ede

In de 'Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede' (17 september 2008), is, vooruitlopend op het op te stellen bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, een actueel kader aangegeven voor de keuzes van het te voeren beleid.

De ondergrens in de gemeente Ede voor de toekenning van een bestemming 'agrarische bedrijf' is (vanaf) 20 NGE. Dit is voor alle typen agrarische bedrijven gelijk. Situaties waarbij tussen de 5 en 20 NGE aan agrarische functie aanwezig is, krijgen een woonbestemming met een agrarische nevenfunctie bij de woonbestemming.

In paragraaf 2.2.2.1 van de Nota van uitgangspunten, onder 4b 'Thema omschakeling wonen met agrarische nevenactiviteit naar agrarisch bedrijf' wordt aangegeven hoe in de gemeente Ede wordt omgegaan met een verzoek om uitbreiding van een bedrijf dat vanwege zijn omvang de bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteit' heeft. Binnen het landbouwontwikkelingsgebied kan een woonbestemming met agrarische nevenactiviteit omgezet worden naar een grondgebonden of intensieve veehouderij. In het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede zal hiervoor een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Op dit moment is het nieuwe bestemmingsplan voor het Agrarisch Buitengebied nog in procedure, waardoor nog geen basis bestaat voor toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Voor voorliggend initiatief is daarom nog een herziening van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied noodzakelijk.

Voorwaarde voor het omzetten van de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteit' naar een agrarische bestemming is wel dat aangetoond moet worden dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft, waarbij de ondergrens (conform het Reconstructieplan 2005) ligt op 70 NGE.

De omvang van het bouwvlak wordt bepaald aan de hand van een aantal factoren. Allereerst dient de vigerende regeling uit het huidige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, waarbij agrarische bedrijven een bouwvlak van 0,5 respectievelijk 1 hectare hebben, als vertrekpunt. In dit verbale bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 50 %.

De omvang van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf wordt tevens bepaald aan de hand van een aantal factoren. Van invloed zijn de feitelijke situatie, de aard, omvang en behoefte van het bedrijf en de aard van de omgevingskwaliteiten. Hierbij is het Reconstructieplan leidend.

Het agrarisch bedrijf aan de Steenbeekweg 1 te Lunteren heeft in de bestaande situatie een te ontwikkelen milieugebruiksruimte van ruim 73 NGE (onherroepelijke milieuvergunning voor het houden van 50 volwassen paarden). Deze situatie komt niet meer overeen met de omvang van een woonfunctie met agrarische nevenactiviteit (tot 20 NGE) zoals die in de gemeente Ede wordt gehanteerd, maar past bij een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor ingevolge het Reconstructieplan een ondergrens geldt van 70 NGE bestaande- of te ontwikkelen milieugebruiksruimte.

Tevens is het plan getoetst aan omgevingsfactoren zoals landschappelijke aspecten, milieuhygiënische aspecten, natuurwetgeving, etcetera. Er zijn geen belemmeringen vanuit het

gemeentelijk beleid voor voorliggend initiatief. Door de landschappelijke inrichting van het perceel wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving. Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid en sluit aan bij de regeling voor het nieuwe bestemmingsplan voor het Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede. Het bedrijf aan de Steenbeekweg 1 te Lunteren komt hierdoor voor wat betreft omvang in aanmerking voor een agrarische bestemming met een bouwvlak van een halve hectare en een bebouwingspercentage van 50% (totaal 2.500m²).

Gelet op het voorgaande voldoet de voorliggende bestemmingsplanherziening aan de voorwaarden die gesteld zijn voor uitbreiding van de oppervlakte van een agrarisch bedrijf om de bestemming te wijzigen van 'wonen met agrarische nevenactiviteit' in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'.

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 Wettelijk kader

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.

4.1.2 Situatie plangebied

De minimale afstand die in acht moet worden genomen in het kader van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv) vanaf het plangebied tot omliggende stankgevoelige objecten is 50 meter.

De locatie Steenbeekweg 1 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied, in het landbouwontwikkelingsgebied temidden van hoofdzakelijk agrarische bedrijven. In de gewenste situatie zal de meest nabijgelegen burgerwoning, aan de Steenbeekweg 2a, op ruim 155 meter liggen.



Geurhinder (individueel)afstand tot nabijgelegen woning Steenbeekweg 2a en bedrijfswoning Kattenbroekerweg 12a.

De afstand van 50 meter kan naar alle objecten in de omgeving herhaald worden. Voor paarden gelden geen geuremissiefactoren zodat een nadere toetsing op geurhinder niet noodzakelijk is. Op het bedrijf aan de Steenbeekweg worden alleen paarden gehouden zodat het onderzoek naar de geurbelasting op de omgeving slechts bestaat uit het nagaan of aan de minimaal vereiste afstanden wordt voldaan.

De agrarische bedrijfswoning aan de Kattenbroekerweg 12a ligt op 100 meter vanaf de meest nabij gelegen paardenstal op het perceel Steenbeekweg 1. De minimaal vereiste afstand is 50 meter zodat dus ruimschoots aan de afstandnorm wordt voldaan.

Geluid

Voor activiteiten op het agrarisch bedrijf aan de Steenbeekweg 1 is een vergunning op basis van de Wet Milieubeheer verleend op 5 december 2006, voor het houden van 50 volwassen paarden. De uitbreiding, waarbij de veebezetting gelijk blijft, van het bedrijf met een binnenrijbaan zal voor wat betreft de geluidbelasting naar de omgeving gunstiger worden omdat een (deel) van de activiteiten voortaan binnen zullen plaatsvinden.

Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Fijnstof

De aard van het bedrijf, waar alleen maar paarden gehouden worden, is zodanig dat er geen emissie van fijnstof te verwachten is. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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 daarom 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 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 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 paardenhouderij in een gebied waar de grenswaarden niet worden overschreden.

Het perceel krijgt een agrarische bestemming. De uitstoot van fijnstof als gevolg van een dergelijk bedrijf dient beoordeeld te worden in het kader van de milieuvergunning. Bij de toetsing van de milieuvergunning (2007) is gebleken dat er vergunningtechnisch geen problemen zijn met fijnstof.

Mede daarom is de verwachting dat de uitstoot van fijnstof vanwege de paardenstallen verwaarloosbaar zal zijn.

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

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.4.3 Brandweer

Voor deze bestemmingsplanherziening is de brandweer Ede om advies gevraagd. De brandweer stemt in met de bestemmingsplanherziening en heeft geen nadere opmerkingen.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsplanherziening 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

Bij het uitvoeren van het historisch onderzoek blijkt uit het milieudossier dat op de locatie een bovengrondse dieseltank aanwezig was. Omdat paardenstallen als ongevoelig gebruik worden gezien (minder dan 2 uur per dag mensen aanwezig), kan er formeel geen bodemonderzoek worden geëist.

De locatie van de voormalige tank bevindt zich net buiten de huidige paardenstallen, maar bevindt zich binnen het toekomstige bouwvlak.

Als de initiatiefnemer gaat bouwen en hij treft toch verdachte stoffen in de bodem aan, dan is hij verplicht dit onmiddellijk te melden bij de afdeling vergunningen van de gemeente Ede.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is, met als gevolg kosten voor stagnatie, vertraging etcetera wanneer alsnog bodemonderzoek moet worden gedaan. Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond.

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.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

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.

Riolering vuilwater

Voor de uitbreiding moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op drukriolering in de Vijfsprongweg.

NB Alleen het huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering.

Riolering regenwater

Het regenwater van de dakvlakken en de bestrating moet worden aangesloten op het slotensysteem. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

De bestaande sloot aan de noordzijde van het perceel wordt verplaatst, zodat deze niet belemmerd wordt door de nieuwbouw van de binnenbak.

In het kader van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Voor het verplaatsen van de bestaande watergang (sloot) is een vergunning van het Waterschap noodzakelijk.

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.

Voor de mogelijke aanwezigheid van broedvogels (mussen) zullen mitigerende maatregelen worden genomen zodat deze niet verstoord worden (aanleg houtwal). Tevens moeten de (bouw)werkzaamheden 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 sloopplannen 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

Het betreffende perceel ligt niet in- of nabij een beschermd natuurgebied (Natura 2000/Ecologische Hoofdstructuur (EHS)); een gebied dat beschermd wordt door middel van de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in- of nabij een beschermd natuurgebied. Op het perceel worden geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verwacht. Nader onderzoek naar de uitwerking hiervan op het plangebied is niet noodzakelijk.

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 uiterste noorden van het terrein is gesitueerd in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting is hier laag voor alle perioden. Het grootste gedeelte van het terrein, alwaar alle nieuwbouw gerealiseerd zal gaan worden, is gesitueerd in een landschap van dekzandruggen en –koppen. De archeologische verwachting is hier hoog voor alle perioden.³

In de omgeving van het projectgebied (straal van 250 meter) zijn geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het projectgebied plaatsgevonden.⁴

Op de historische kaart van rond 1900 is te zien dat het plangebied is gesitueerd op de locatie van het landgoed ' Klein Steenbeek'.⁵

Conclusie

Gelet op de Monumentenwet 1988 (artikel 38 sub a) moet bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (wettelijke verplichting).

Op basis van bij de gemeente beschikbare archeologische informatie (zie boven) is de trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied voornamelijk hoog.

Gelet op deze hoge trefkans en de omvang van het plangebied zijn een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd om de eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen. De boringen zijn gelijkmatig verspreid over het onderzoeksgebied (uitsluitend het te ontwikkelen perceel zal worden onderzocht, oppervlakte 1 hectare, perceelnummer 2331), maar er is voornamelijk rekening te worden gehouden met de locatie van de nieuwbouw.

Archeologisch onderzoek

De resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek zijn weergegeven in het rapport '*Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase), Steenbeekweg 1, Lunteren, Gemeente Ede, B&G rapport 1015*' (d.d. 8 september 2010 door archeologisch bedrijf Becker & Van de Graaf uit Noordwijk).

Op basis van de in het rapport opgenomen informatie blijkt dat nader archeologisch onderzoek in het plangebied aan de Steenbeekweg 1 in Lunteren niet noodzakelijk is. Voor wat betreft archeologische waarden gelden in het plangebied geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggende bestemmingsplanherziening.

Ontwikkelingen zullen hoofdzakelijk plaatsvinden in delen van het terrein die archeologisch niet interessant zijn (zogenaamde 'beekeerdgronden'). In andere delen is de trefkans op archeologische resten iets groter (zogenaamde 'veldpodzolgronden'), maar hier zal de ondergrond niet diepgaand (dieper dan het opgebrachte zandpakket) worden verstoord. Eventuele restanten van jongere (historische) bebouwing kunnen niet worden geraakt, aangezien deze zich zullen concentreren in delen van het terrein die niet zullen worden ontwikkeld (centrale deel en zuiden). Het volledige archeologische rapport is in te zien als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

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 Bron: Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede, Van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, Amsterdam (d.d. februari 2005; vastgesteld).

⁴ Bron: ARCHIS 2, d.d. 25 mei 2010.

⁵ Bron: Bonnekaart 1900.

4.9 Verkeer

Het parkeren moet volledig op eigen terrein plaatsvinden. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren te realiseren.

Parkeren langs de openbare weg is niet gewenst gezien de geringe breedte van de weg.

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 Hoofdopzet

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 Steenbeekweg 1 te Lunteren krijgt de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. Op deze locatie mag maximaal 2.500m² aan bedrijfsbebouwing binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd (exclusief de bedrijfswoning). Binnen het bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning 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 zal daarom een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.12 lid 2 worden 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 Besluit ruimtelijke ordening (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.

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.

Omdat het voorliggende plan geen provinciale belangen betreft waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt- en geen rijksbelangen betreft, behoeft het plan in dit geval niet voorgelegd te worden aan de Provincie Gelderland respectievelijk de VROM- Inspectie.

Wel is vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei & Eem. Het Waterschap gaf aan geen nadere opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. Wel moet een vergunning worden aangevraagd bij het Waterschap voor de te verplaatsen sloot aan de noordzijde van het perceel. Dit zal moeten worden geregeld bij de vergunningprocedure.

Tevens is vooroverleg gevoerd met Hulpverlening Gelderland midden (HGM). HGM heeft aangegeven dat het plangebied buiten de invloedzone van omliggende inrichtingen of transportroutes ligt waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt en daarom geen nader advies nodig is met betrekking tot externe veiligheid.