

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Veenstraat ongenummerd te Lunteren
en Edeseweg 129 te Harskamp**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	9
3.3 Conclusie	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Geluidhinder	13
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Brandweer	14
4.6 Bodem	14
4.7 Water	15
4.8 Soortbescherming	15
4.9 Gebiedsbescherming	16
4.10 Archeologie	16
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Hoofdopzet	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	20
6.1 Algemeen	20
6.2 Economische uitvoerbaarheid	20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Edeseweg 129 te Harskamp (perceel Otterlo sectie F de nummers 1280, 1672 en 1673) en de locatie Veenstraat ongenummerd, naast de Veenstraat nr 12, in buurtschap De Venen. Het gaat om perceel gemeente Lunteren sectie C nummer 4031.

Dit plan maakt een functiewijziging mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf op het perceel Edeseweg 129 te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen te slopen. De huidige twee bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. In totaal wordt er op dit perceel meer dan 1000 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt op het perceel Veenstraat in het buurtschap De Venen één nieuwe woning gerealiseerd. Voor zowel de nieuwe woning aan de Veenstraat als de bestaande woningen aan de Edeseweg geldt de maximale inhoudsmaat van 660 m³ per woning. Bij alle woningen mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties, beide gelegen nabij De Venen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Edeseweg 129 te Harskamp (perceel Otterlo sectie F de nummers 1280, 1672 en 1673) en de locatie Veenstraat ongenummerd, naast de Veenstraat nr 12, in buurtschap De Venen. Het gaat om perceel gemeente Lunteren sectie C nummer 4031.



Veenstraat ongenummerd



Edeseweg 129



2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Edeseweg 129 te Harskamp bevindt zich momenteel een voormalig agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1091 m². In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft de Edeseweg 129 de bestemming *Agrarisch bedrijf* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf Middelgroot*. Op dit perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Ook de locatie aan de Veenstraat heeft een agrarische bestemming. Op dit perceel is het niet mogelijk bebouwing op te richten.

2.3 Planbeschrijving

Op het perceel Edeseweg 129 worden de agrarische activiteiten definitief beëindigd en worden alle agrarisch opstallen gesloopt. De bedrijfswoningen op dit perceel blijven gehandhaafd. In totaal

verdwijnt er 1091 m² aan agrarisch opstallen. Het regiobeleid geeft aan dat er hiervoor in de plaats één nieuwe woning mag worden gebouwd. In principe moet deze op het voormalige agrarische perceel zelf worden gerealiseerd. Dit is in dit geval echter niet mogelijk in verband met de ligging in het landbouwonwikkelingsgebied en de ligging aan de Edeseweg. Het beleid geeft aan dat het bouwrecht daarom verplaatst kan worden naar een locatie in of nabij een buurtschap. In dit geval is ervoor gekozen de woning te bouwen nabij het bebouwingscluster in het buurtschap De Venen op de locatie aan de Veenstraat. Voor een verdere uitleg met betrekking tot het regiobeleid verwijzen wij naar paragraaf 3.1.2.

Bij de bestaande en de nieuwe woningen mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht. De woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 660 m³.

Beide percelen krijgen de bestemming *Wonen*. Rond de woonbestemming zal de bestemming *Agrarisch* worden. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

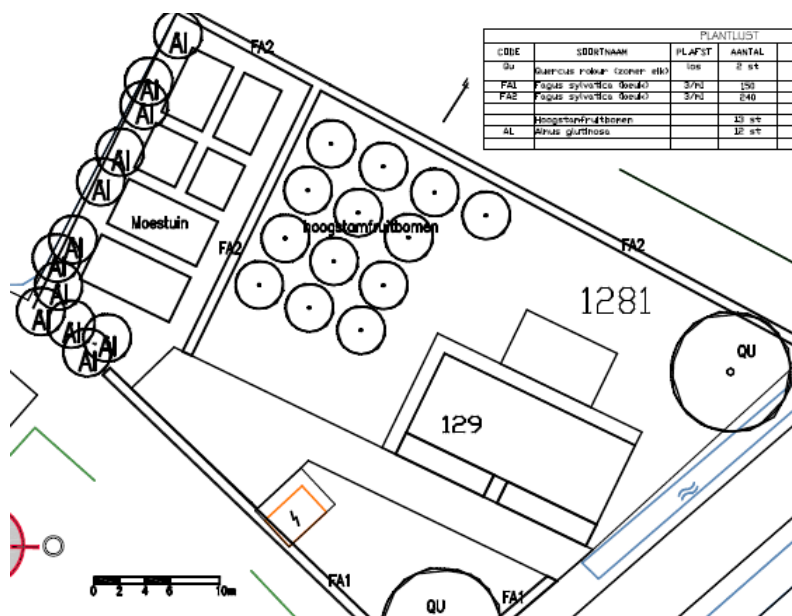
2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Initiatiefnemer heeft voor het perceel Veenstraat ongenummerd een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Ede van toepassing. Het plan is hieraan getoetst.

Edeseweg 129

Het perceel Edeseweg 129 ligt vlakbij de Westeneng ligt, een fraaie dekzandrug in het heide- en broekontginningenlandschap. De voorgestelde inrichting sluit aan bij dit landschapstype. Hierbij zijn de volgende overwegingen gemaakt:

- de bestaande woning heeft een kaprichting dwars op de Edeseweg. Ook bij eventuele nieuwbouw is dit de vereiste kaprichting. Eventuele nieuwbouw mag wel verder van de toch wel drukke weg worden gesitueerd; het is wenselijk dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.
- de sloop van de schuren zorgt voor ruimtelijke winst
- in het inrichtingsplan is aansluiting gezocht bij het omliggende landschapde sterke omkadering van het erf met een beukenhaag en elzen is fraai in dit open landschap
- de hoogstamfruitboom en moestuin zijn elementen, karakteristiek voor een erf.
- de twee eiken aan de voorkant zorgen voor een verankering van de woning op het erf.



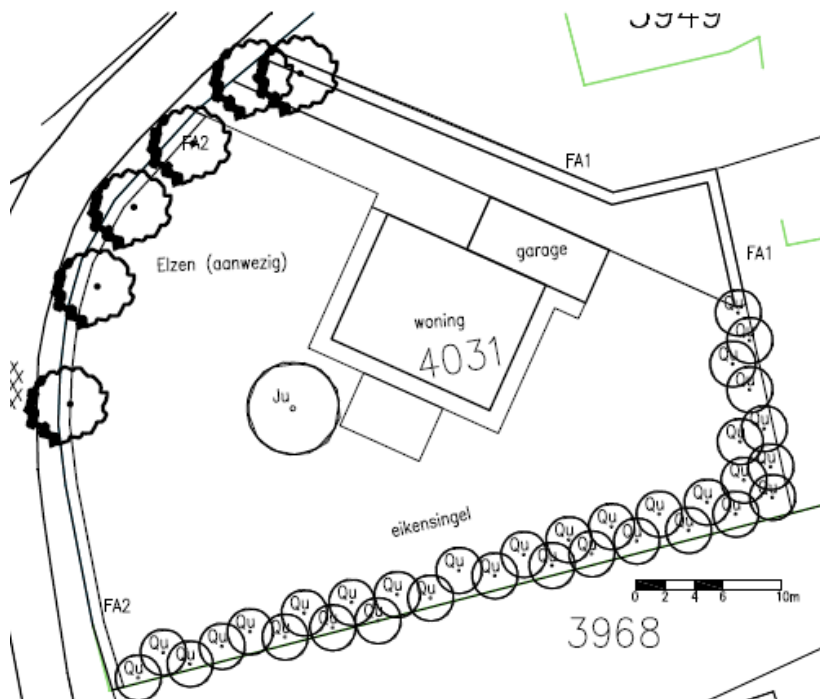
Veenstraat ongenummerd

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.

Veenstraat 12 ligt in het engenlandschap. Karakteristiek voor het engenlandschap is de besloten openheid. Veenstraat 12 maakt ook deel uit van het buurtschap De Venen. In feite is de Venen een

afwijkend landschapstype tussen de verschillende engen, die samen dit engenlandschap vormen. De verkaveling ter plekke van de Venen is eerder lijnvormig.

- De woning draait mee met de bocht en ligt haaks op de Veenstraat, dit is de gewenste kaprichting.
- Voor de inrichting van de kavel is gekozen voor de besloten openheid, passend in het engenlandschap. Dit is logisch, omdat pal ten noorden van Veenstraat 12 een eng ligt. Concreet houdt het in dat de grenzen van de kavel worden beplant.
- Het perceel wordt langs de Veenstraat begrenst door een bestaande elzensingel.
- Langs de zuidelijke en oostelijke erfgrans komt een eikensingel
- Langs de noord-oostelijke erfgrans komt een beukenhaag; dit is een terugkerend element in dit buurtschap.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat beide percelen voldoen aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing zal worden vastgelegd in een overeenkomst.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

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

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen mogelijk. Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt op toepassing van een vorm van verevening, het zogenaamde 'voor wat, hoort wat' principe.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het om een functieverandering van agrarische naar een woonfunctie. Volgens het streekplan is dit een geschikte vorm van (her) gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing naar wonen door middel van bestemmingsplanwijziging van het perceel naar een kleiner perceel met daarop één of maximaal twee woningen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

In het streekplan hanteert de provincie een aantal algemene voorwaarden waaraan een functieverandering moet voldoen:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen

Het agrarische bedrijf en bijbehorende bebouwing op het perceel Edeseweg 129 is legaal aanwezig. De eigenaar is voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woning wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen aanwezig.

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*. In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de

nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 660 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 880 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 660 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

Aan de Edeseweg 129 wordt meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt één woning van maximaal 660 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat, indien er sprake is van een kwetsbaar gebied of van gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt (aan bestaande functies), bouwvolumes ook naar zoekzones stedelijke functies, zoekzones landschapsversterking en/of gebieden waarvoor een door GS goedgekeurd gebiedsplan ligt, verplaatst kunnen worden. Voor gemeente Ede is dit uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede, zie daarvoor paragraaf 3.2.2.

Een woning is een hindergevoelige functie. Het perceel Edeseweg 129 ligt binnen de geluidszone van de Edeseweg. Ook ligt het perceel in het landbouwonwikkelingsgebied, waar de ontwikkeling van de agrarische bedrijfstak voorop staat. Om die reden kan de verworven bouwtitel verplaatst worden naar buurtschap De Venen, op de voorgestelde locatie aan de Veenstraat.

Tot slot is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

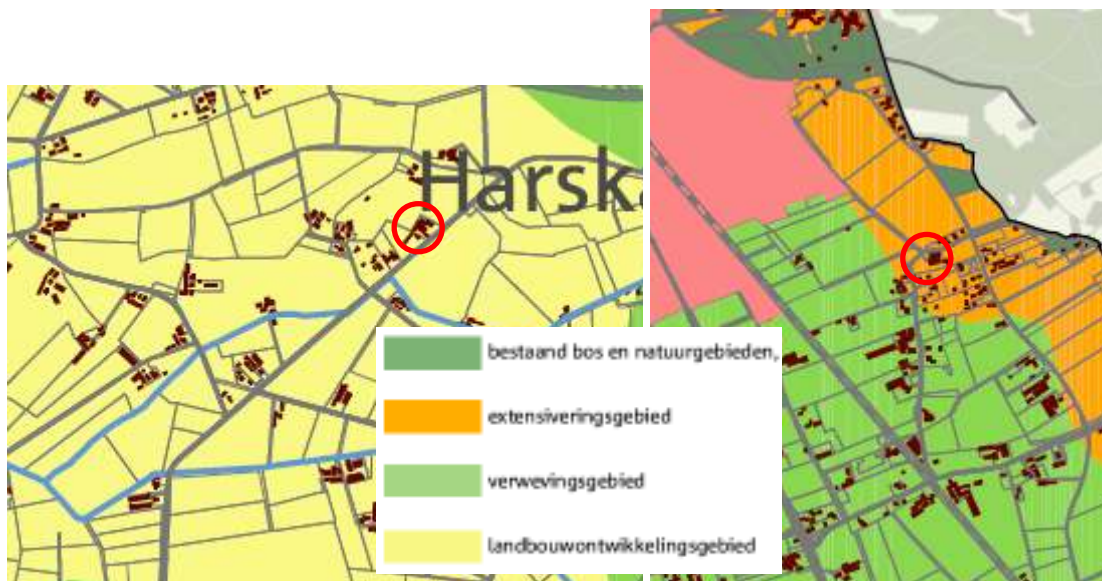
In dit geval wordt een nieuw woongebouw van 660 m³ opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 6.600,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Streekplan wordt in hoofdstuk 5.9 van het reconstructieplan gesteld dat functieverandering één van de drijfveren is die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

Om inhoud te geven aan een budgetneutrale aanpak van functieverandering wordt in dit reconstructieplan uitgegaan van een beleid dat primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang.



Ligging percelen in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost" (links = Edeseweg 129, rechts = Veenstraat ong.)

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. Om deze reden wordt de vereiste slooppomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte slooppomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvulling *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 3.1.2.).

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van 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. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste slooppomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

In het *landbouwontwikkelingsgebied* (LOG) ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

De locatie Edeseweg 129 ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Het toevoegen van een woning in het landbouwontwikkelingsgebied is niet wenselijk. Verplaatsing naar een buurtschap is daarom wenselijk.

De locatie Veenstraat is gelegen in het extensiveringsgebied. In dit gebied ligt het primaat op wonen of natuur. Tegen het toevoegen van een woonfunctie zijn er daarom vanuit het reconstructieplan geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied

Zowel het perceel Edeseweg 129 als het perceel aan de Veenstraat ongenummerd ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 23 juni 2011. Het perceel Veenstraat heeft een agrarische bestemming waarop geen bebouwing kan worden toegevoegd. Het perceel Edeseweg 129 heeft in dit bestemmingsplan de aanduiding 'Agrarisch bedrijf middelgroot'. Omdat op beide locaties de bestemming 'wonen' wordt toegevoegd, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.2.2 Structuurvisie Buitengebied

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Dit document is nagenoeg met dezelfde tekst in 2011 vastgesteld als structuurvisie. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen

bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

De structuurvisie bepaalt dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met nieuw landelijk wonen, zodat 'warm' saneren aantrekkelijk wordt.

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben. Hiermee draagt deze functieverandering bij aan de beoogde doelstellingen van het ontwikkelingsplan.

In de structuurvisie is aangegeven waar de *zoekzone voor landschappelijke versterking* is gesitueerd. Het buurtschap De Venen valt in zo'n zone.

Ook het beleid aangaande de verplaatsing van bouwrechten wordt in het Ontwikkelingsplan verder uitgewerkt. In het document is opgenomen dat bouwtitels, verkregen in het kader van functieverandering, verplaatst kunnen worden naar locaties nabij buurtschappen of in de directe omgeving van dorpen. Onder andere het buurtschap De Venen komt daarvoor in aanmerking.

In de structuurvisie wordt verder ingegaan op de verzilvering van bouwrechten bij buurtschappen in het kader van functieverandering. Op pagina 49 staat beschreven dat hiervoor de zoekzone landschappelijke versterking dient te worden uitgewerkt. De uitwerking van deze zoekzone is in voorbereiding en zal naar verwachting in het voorjaar van 2012 worden gepubliceerd en vastgesteld.

In deze visie over de zoekzone landschappelijke versterking zal worden ingegaan op de vraag hoe het toevoegen van woningen bij een buurtschap kan en moet bijdragen aan de versterking van het landschap in de zoekzone landschappelijke versterking. Hiervoor wordt een zogenaamd puntensysteem opgezet. Voor het toevoegen van streekeigen groenelementen in bepaalde zones kunnen punten worden verdient. Lukt het een initiatiefnemer om genoeg punten te verzamelen dan kan (naast uiteraard de benodigde sloopomvang van 1.000 m²) de woning op een wenselijke en goed onderbouwde locatie bij een buurtschap worden toegevoegd.

Gezien het feit dat het initiatief, dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, al lang speelt, wil de gemeente niet op de voornoemde visie wachten. Omdat bij de gemeente inmiddels al grotendeels bekend is wat er in deze visie komt te staan is initiatiefnemer wel gevraagd alvast te voldoen aan het zogenoemde puntensysteem.



Extra landschappelijke versterking n.a.v. inpassen woning Veenstraat ong. (perceel Lunteren, I, 1739)

Initiatiefnemer heeft zich bereid gevonden het perceel Lunteren, sectie I, nummer 1739 (aan de Bisschopweg te Lunteren) te omlijsten met knotwilgen. Daarnaast wil hij op hetzelfde perceel een bosje aanleggen, passend bij het landschapstype ter plaatse. Daarmee voldoet initiatiefnemer ruimschoots aan het nog vast te stellen puntensysteem. Daarmee zijn ook de laatste belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan weggenomen en is de gemeente bereid mee te werken aan het initiatief.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Edeseweg 129 en de Veenstraat passen binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting 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

4.1.1 Wettelijk kader

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

4.1.2 Situatie plangebied Edeseweg 129

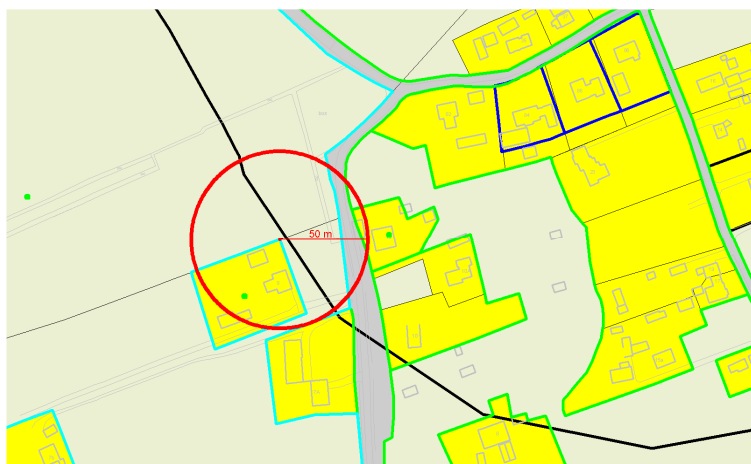
In het huidige plan worden aan de Edeseweg 129 geen gevoelige functies toegevoegd. Dit perceel voldoet daarmee aan de richtafstanden.

4.1.3 Situatie plangebied Veenstraat ongenummerd

Het perceel is gelegen in het buurtschap ‘De Venen’. Er liggen hoofdzakelijk burgerwoningen en aan de Veenstraat 7 en de Molenweg 11 liggen veehouderijen. Verder liggen er twee woningen gelegen aan de Veenstraat 9 en de Molenstraat 12 die de bestemming ‘wonen’ met de aanduiding ‘agrarische nevenactiviteit hebben’. In werkelijkheid is er echter geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid. Er zijn overigens nog wel milieuvergunningen van kracht.

Geurhinder (individueel)

Voor het perceel Veenstraat 9 is nog een melding besluit melkrundveehouderijen van kracht. De veebezetting bestaat uit 1 melkkoe, 20 stuks vrouwelijk jongvee, 11 vleesstieren en 2 paarden. De afstand die minimaal aangehouden dient te worden tot omliggende geurgevoelige objecten, zoals de nieuw te realiseren woning naast Veenstraat 12, bedraagt 50 meter, gemeten vanaf de grens van het agrarische bouwperceel.



Op de bovenstaande tekening is te zien dat een klein deel van het voorgestelde bouwperceel niet bebouwd kan worden omdat daar de 50 meter contour vanuit Veenstraat 12 overheen ligt. Voor de veehouderij aan de Veenstraat 7 is op 18-05-2010 een revisievergunning (2009WM057) verleend voor het houden van 8 zoogkoeien, 8 stuks vrouwelijk jongvee en 38000 legkippen. In het kader van deze vergunning is een beoordeling gedaan van o.a. het geluidaspect. De geurbelasting op de woning aan de Veenstraat 12 bedraagt 2,7 terwijl 14,0 OU/m³ is toegestaan. Het voorgestelde bouwperceel ligt op grotere afstand van de veehouderij aan de Veenstraat 7 zodat er ruimschoots aan de geurnorm wordt voldaan.

Geluid

Het geluidaspect is in het kader van de vergunningverlening voor de veehouderij aan de Veenstraat 7 beoordeeld. Er is een akoestisch rapport opgesteld waaruit is gebleken dat er aan de bij de vergunning behorende geluidvoorschriften kan worden voldaan.

T.a.v. de woning aan de Veenstraat 12 is geen sprake van een geluidoverbelasting. T.a.v. de nog te realiseren woning op het voorgestelde, op grotere afstand gelegen, bouwperceel is er dus ook geen sprake van overbelasting veroorzaakt door de agrarische activiteiten op het perceel Veenstraat 7.

Fijnstof

De veehouderij aan de Veenstraat 7 heeft o.a. 38000 legkippen. Kippen zijn verantwoordelijk voor de uitstoot van o.a. fijnstof. Het fijnstofaspect is in het kader van de vergunningverlening voor de veehouderij aan de Veenstraat 7 beoordeeld. Uit deze beoordeling is gebleken dat op de woningen aan de Veenstraat 6 en 7a, de maximale fijn stof concentratie niet wordt overschreden. Op de op grotere afstand gelegen nog te realiseren woning zal dit dan zeker het geval zijn.

Conclusie

De in het plan geprojecteerde woning kan niet worden gebouwd op de locatie Edeseweg 129. Om die reden wordt de woning op de locatie Veenstraat gebouwd. Bouwen op deze locatie geeft, milieutechnisch bezien, geen problemen, aangezien de woning voldoet aan de minimaal vereiste afstanden.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: 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

Voor de woning op perceel Veenstraat naast 12 geldt de 48 dB contouren omdat deze wegen liggen op ongeveer 12 meter van het hart van de weg. De woning komt buiten de contour te liggen. Op het perceel Edeseweg 129 worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Onderzoek naar geluidshinder voor beide percelen is niet noodzakelijk.

4.2.4 Conclusie

Vanuit de Wet geluidshinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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

De concentratie PM10 (fijn stof) in de buitenlucht verbetert als gevolg van de onderhavige planwijziging. De wijziging valt daarom onder het NIBM.

4.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

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

Beide plangebieden zijn gelegen buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Beide plangebieden liggen niet in de invloedssfeer van een bevi-inrichting.

4.4.3 Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Brandweer

4.5.1 Beleidskader

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

4.5.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Vanuit de brandweer kan daarom ingestemd worden met de bestemmingsplanwijziging.

4.6 Bodem

4.6.1 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.

4.6.2 *Situatie plangebied Edeseweg 129*

In het huidige plan worden aan de Edeseweg 129 geen gevoelige functies toegevoegd. Verder bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.6.3 *Situatie plangebied Veenstraat ongenummerd*

In 2000 heeft er op deze locatie een bodemonderzoek plaatsgevonden (Kattenbroek van de Streek, DSV000321, 13 december 2000). Voorafgaand is er een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Hieruit volgt dat er geen aanwijzingen zijn die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

Uit het onderzoek bleek dat in de bovengrond een zeer lichte verontreiniging met minerale olie in de bovengrond is aangetoond. In de overige grondmonsters is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde gemeten. In het grondwater zijn zware metalen licht verhoogd gemeten.

In de tussentijd hebben er voor zover bekend ook geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Er kan dus vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

4.6.4 *Conclusie*

Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

4.7 Water

4.7.1 *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.

4.7.2 *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.

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijzigingen.

4.8 Soortbescherming

4.8.1 *Wettelijk kader*

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

4.8.2 *Situatie plangebied Edeseweg 129*

Door het adviesbureau Els en Linde B.V. is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen noodzaak is voor verder onderzoek of ontheffingsaanvraag. Met de sloop van de opstallen (schuren) wordt geen negatieve invloed verwacht op de leefwereld van beschermde soorten.

4.8.2 *Situatie plangebied Veenstraat ongenummerd*

Op dit perceel wordt niet gesloopt. Verstoring van beschermde soorten wordt op dit perceel niet verwacht.

4.8.3 *Conclusie*

Mits aan de bovengenoemde randvoorwaarden wordt voldaan, wordt de Flora- en faunawet niet overtreden en is het plan uitvoerbaar.

4.9. Gebiedsbescherming

4.9.1. Wettelijk kader

Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het hoofddoel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.

4.9.2. Conclusie

De twee plangebieden zijn niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied beschermd middels de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van de EHS. Gezien de aard en omvang van de ingreep, alsmede de afstand tot beschermde gebieden, zijn er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten.

4.10 Archeologie

4.10.1. Wettelijk kader

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 wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen 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).

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 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

4.10.2. Situatie plangebied Edeseweg 129

Te verwachten archeologische waarden

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is middelhoog voor alle archeologische perioden.

Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen.

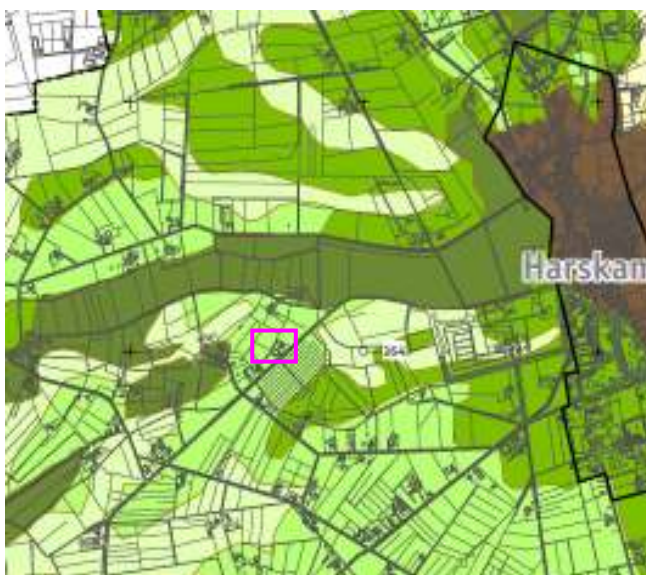
Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de beëindiging van het bestaande agrarische bedrijf, waarbij de agrarische gebouwen zullen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning zal behouden blijven. Nieuwbouw zal op het terrein niet plaatsvinden. Op de locatie van de te slopen bebouwing zal een nieuwe boomgaard gerealiseerd worden.

Het projectgebied kent volgens de vigerende gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachting. Nieuwbouw vindt op het terrein niet plaats. De boomgaard zal volledig worden gerealiseerd op de locatie van de te slopen bebouwing. Realisatie van de bebouwing heeft eventuele archeologische resten vermoedelijk reeds verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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).

Figuur : (projectgebied in roze kader)



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

4.10.3. Situatie plangebied Veenstraat

Te verwachten archeologische waarden

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met moderpodzolen. De archeologische verwachting op de vigerende gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

Bekende archeologische waarden

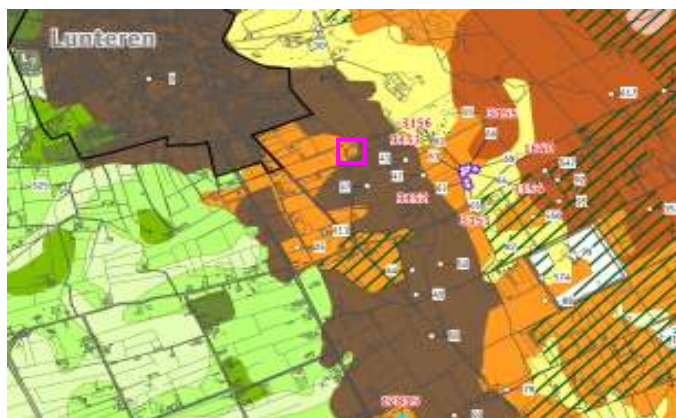
In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). Circa 200 meter ten zuiden van het onderhavige plangebied is een fragment laatmiddeleeuws aardewerk aangetroffen (nr 37 op onderstaand figuur). Archeologische onderzoeken zijn in het verleden in en rondom het plangebied niet uitgevoerd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van een woning met een oppervlakte van circa 120 à 150 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 75 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische waarde. De oppervlakte van de nieuwbouw is echter beperkt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Figuur: (projectgebied in roze kader)



4.10.4. Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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 bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen 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 Hoofdpzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. 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 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

De percelen krijgen de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. De bestemming *Agrarisch* is bedoeld voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming *Wonen* zijn in totaal drie woningen met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan met per woning een bijgebouw van 75 m².

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.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Tevens wordt advies gevraagd aan Veiligheidsregio Gelderland Midden.

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is. Ook Veiligheidsregio Gelderland Midden heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.