

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
omgeving Bisschopweg 17a en Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Planomschrijving	4
2.3 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	9
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidhinder	11
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Brandweer	13
4.6 Bodem	13
4.7 Water	14
4.8 Soortbescherming	14
4.9 Gebiedsbescherming	14
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	15
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Hoofdopzet	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.4 Zienswijzen	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties Bisschopweg 17a en Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren.

Enige tijd geleden is een gedeelte (circa 500 m²) van het agrarische bedrijf aan de Bisschopweg 17 verkocht als afzonderlijk agrarisch bedrijf (paardenhouderij). De bedrijven (nr. 17 en 17a) hebben in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede gezamenlijk nog de aanduiding *Agrarisch* met de aanduiding *Agrarisch Bedrijf Middelgroot*.

De eigenaar van het perceel Bisschopweg 17a heeft de gemeente verzocht om het afgesplitste gedeelte als afzonderlijk agrarisch bedrijf (paardenhouderij) te bestemmen. Ter compensatie zal de agrarische aanduiding van het perceel Veenderweg 4-6 vervallen. Zodoende draait het plan om een verplaatsing van een agrarisch bouwperceel. De reden om daaraan medewerking te verlenen is mede gelegen in het feit dat er voor het houden van paarden op het perceel Bisschopweg 17a in 2003 een milieuvergunning is verleend.

Het plan is om de reeds bestaande paardenhouderij op het perceel Bisschopweg 17a te Lunteren planologisch mogelijk te maken. Het perceel zal de aanduidingen 'agrarisch bedrijf middelgroot' en 'paardenhouderij' krijgen. Voor de landschappelijke inpassing wordt een overeenkomst opgesteld.

Het voorstel leidt niet tot een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf doordat een agrarische bouwperceel van het perceel Grote Veenderweg 4-6 overgeheveld wordt naar de Bisschopweg. Het perceel Grote Veenderweg 4-6 zal dan gewijzigd worden in een woonperceel. Op dit perceel zullen de planologische mogelijkheden om agrarische bedrijfsbebouwing toe te voegen verdwijnen. De bestaande bedrijfswoningen (2 stuks) zullen worden bestemd als woningen.

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. Het perceel Bisschopweg 17a ligt circa 0,5 kilometer ten westen van het dorp Lunteren. Dit perceel staat kadastraal bekend als Lunteren sectie I, nummer 1630.

Het perceel Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren ligt ook in het buitengebied van de gemeente Ede ongeveer 0,5 kilometer ten zuiden van Barneveld. Dit perceel staat kadastraal bekend als Lunteren, sectie F de nummers 3335 en 3131.



Ligging perceel Bisschopweg 17a te Lunteren



Ligging perceel Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren



2.2 Planomschrijving

Enige tijd geleden is een gedeelte (circa 500 m²) van het agrarische bedrijf aan de Bisschopweg 17 verkocht als afzonderlijk agrarisch bedrijf (paardenhouderij). De bedrijven (nr. 17 en 17a) hebben in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede gezamenlijk nog de aanduiding *Agrarisch* met de aanduiding *Agrarisch Bedrijf Middelgroot*. De eigenaar van het perceel Bisschopweg 17a heeft de gemeente verzocht om het afgesplitste gedeelte als afzonderlijk agrarisch bedrijf (paardenhouderij) te bestemmen. Ter compensatie zal de agrarische aanduiding van het perceel Veenderweg 4-6 vervallen.

Het perceel Veenderweg 4-6 te Lunteren heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de aanduiding *agrarisch bedrijf groot*. Op dit perceel kan maximaal 5.000 m² aan agrarische bebouwing worden toegevoegd. Op dit perceel zullen de bouwmogelijkheden ten behoeve van het agrarisch bedrijf komen te vervallen. Alleen de bestaande dienstwoningen blijven op dit perceel gehandhaafd. Deze krijgen een woonbestemming.

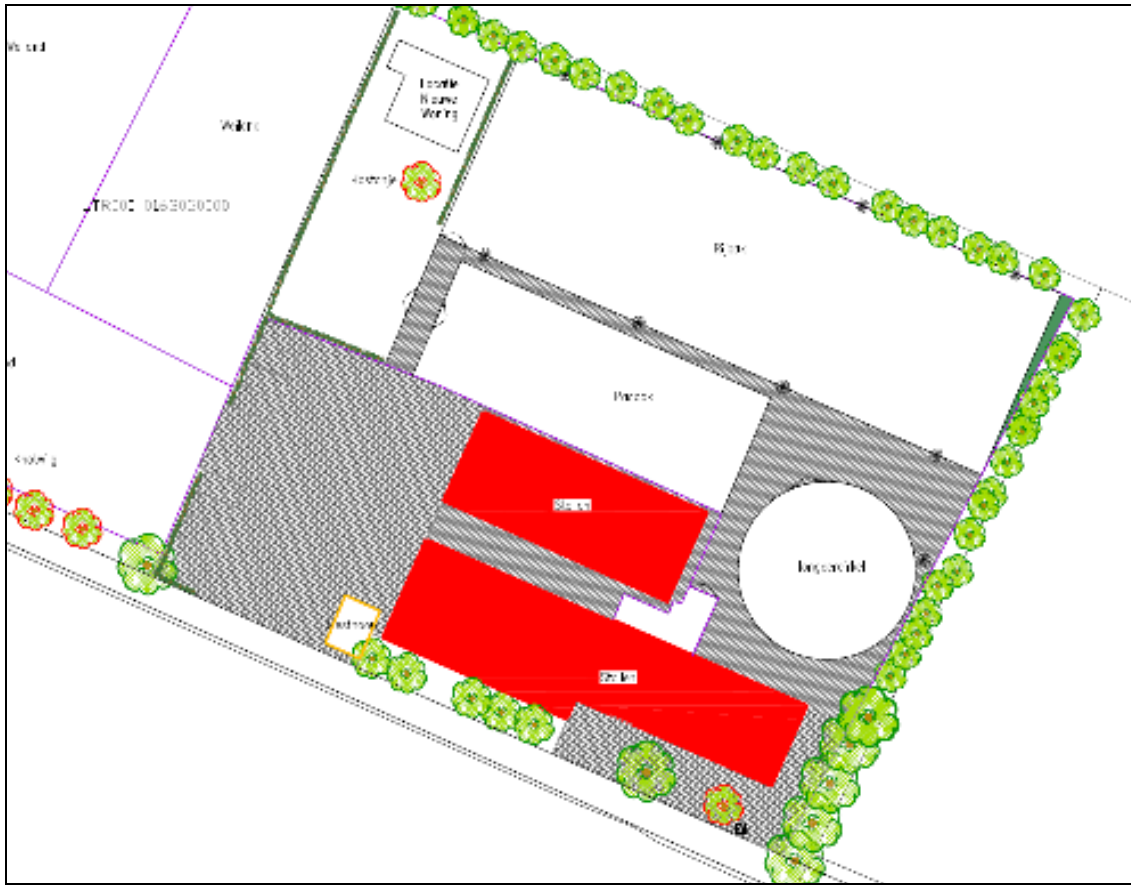
De te vervallen agrarische bestemming van het perceel Veenderweg 4-6 te Lunteren zal overgeheveld worden naar het perceel Bisschopweg 17a. Het perceel Bisschopweg 17a bestaat momenteel uit een gebouw van circa 500 m² met daarin een paardenhouderij en bijbehorende bedrijfswoning. Tevens is de eigenaar in het bezit van een vergunning voor de bouw van een stal van 250 m². De paardenhouderij is in het bezit van een milieuvergunning. Wens is om dit perceel als *Agrarisch* te bestemmen met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot* en de aanduiding *paardenhouderij*. Bij deze bestemming mag 2500 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht.

2.3 Landschappelijke inpassing

De inrichtingsplannen voor het perceel Bisschopweg 17a is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei. Hierbij zijn de volgende overwegingen gemaakt:

- de woning ligt binnen het agrarisch bouwblok en buiten milieucirkels van de aangrenzende bedrijven. Met de locatie is bovendien rekening gehouden met de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf (Ag)
- de landschappelijke oost-west lijnen zijn versterkt door aanplant van knotwilgen en een eik; dwars op de landschappelijke richting wordt een haag aangeplant.
- De bestaande beplanting blijft gehandhaafd: de fraaie houtsingel aan de oostkant, de kntobomenrij aan de noordkant en de eiken en elzen aan de zuidkant.
- de woning krijgt een solitair
- hagen omzomen de parkeerplaatsen en tuin van de woning.

Geconcludeerd kan worden dat het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. *Streekplan Gelderland 2005*

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De provincie hanteert het principe van concentratie voor alle intensieve vormen van landbouw. Op de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' zijn gebieden waarin dit mogelijk is aangegeven met 'concentratie intensieve teelten'. In het reconstructieplannen voor de Gelderse Vallei / Utrecht Oost zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Het reconstructieplan is hierbij leidend. Voor een nadere specificering per deelgebied in Gelderland wordt verwezen naar de geldende reconstructieplannen.

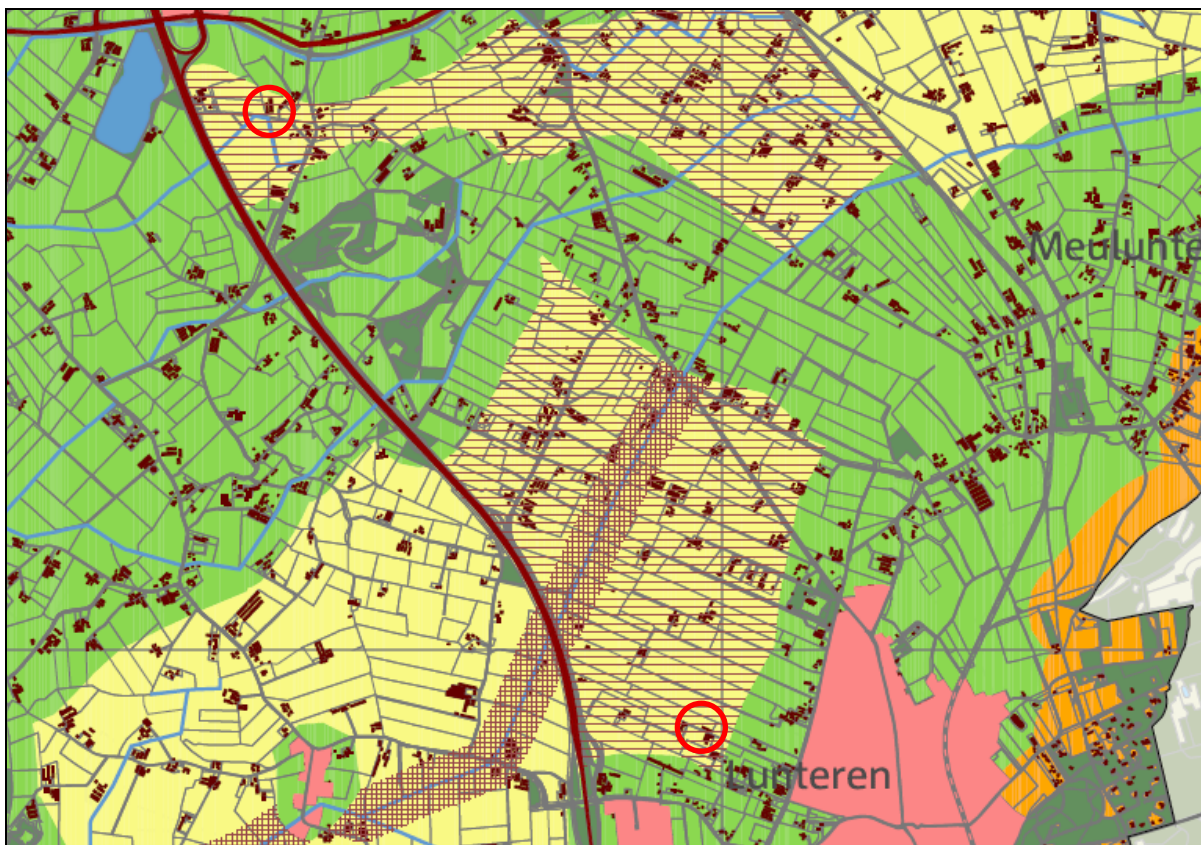
3.1.2. *Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost*

Op 10 januari 2005 is door Provinciale Staten van Utrecht, met instemming van Provinciale Staten van Gelderland het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost vastgesteld. Het reconstructieplan voorziet in een beleidskader om de problematiek rondom de intensieve veehouderij op te lossen. Kern van de problematiek is dat de functies van intensieve veehouderij, wonen, werken, recreatie en natuur elkaar vaak in de weg zitten. Gevolg is dat de intensieve veehouderij wordt beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden, dat er stankoverlast wordt veroorzaakt en de kwaliteit van natuur, landschap en water onder druk staat.

Om deze problematiek rond de intensieve veehouderij op een samenhangende manier aan te pakken wordt gestreeft naar een scheiding van intensieve veehouderij en daarmee conflicterende functies en naar ruimtelijke concentratie van de intensieve veehouderij op duurzame locaties met toekomstperspectief. Er wordt gestreefd om de intensieve veehouderij tijdens de looptijd van het reconstructieplan zich zo te laten ontwikkelen dat zo veel mogelijk bedrijven op gewenste locaties en zo min mogelijk bedrijven dicht bij natuurgebieden en woongebieden komen te liggen. De intensieve veehouderij beweegt zich afwaarts van kwetsbare functies als natuur en wonen.

De afwaartse beweging wordt bewerkstelligd door verschillende zones aan te wijzen voor de concentratie en ontwikkeling van intensieve veehouderij.

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



Ligging percelen in het reconstructieplan

De *landbouwontwikkelingsgebieden* zijn in de wet gedefinieerd als ruimtelijk begrensde gedeelten van het reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. In het landbouwontwikkelingsgebied krijgt met name de intensieve productielandbouw het primaat. De landbouwontwikkelingsgebieden zijn zodanig gesitueerd dat de intensieve veehouderij zich “afwaarts” gaat bewegen uit de extensiveringsgebieden naar de landbouwontwikkelingsgebieden.

Het beleid voor landbouwontwikkelingsgebieden bestaat in hoofdzaak uit twee componenten, namelijk het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden om de geformuleerde doelstelling voor intensieve veehouderij te kunnen realiseren en daarnaast het tegengaan van ontwikkelingen die de doelstellingen juist kunnen belemmeren.

Zoals eerder is genoemd ligt in de landbouwontwikkelingsgebieden het primaat bij de landbouw en wordt het behoud en uitbreiding van productieruimte zo veel mogelijk veilig gesteld. Uitbreiding en ook nieuwvestiging van intensieve veehouderij is mogelijk, maar maximaal gebruik van de bestaande locaties staat voorop. Overname van een intensieve veehouderij is mogelijk, maar maximaal gebruik van de bestaande locaties staat voorop.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het laten vervallen van een agrarische bouwperceel op de locatie Grote Veendersteeg 4-6 en de verplaatsing van dat bouwperceel naar Bisschopsweg 17a. In die zin wordt voldaan aan het uitgangspunt van de reconstructie omdat een uitbreiding van intensieve veehouderij wordt gevonden door bestaande locaties maximaal te gebruiken. Immers op de locatie aan de Bisschopsweg 17a was al enige tijd de schuur in gebruik voor het houden van paarden. Daarnaast wordt onbenute ontwikkelingsruimte aan de Grote Veendersteeg 4-6 gebruikt om de intensieve veehouderij te ontwikkelen op Bisschopsweg 17a.

Tevens voldoet het voorliggende bestemmingsplan ook aan het tweede component van het reconstructieplan. Door de plannen zullen er geen ontwikkelingen in het leven worden geroepen die de doelstellingen van het primaat van de landbouw zullen kunnen belemmeren.

Conclusie

Gelet op het bovengaande verzet het bestemmingsplan zich niet tegen de uitgangspunten van het reconstructieplan en de daarbij horende reconstructiezonering.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Bisschopweg 17a ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder nadere aanduidingen. Agrarische bedrijven kunnen uitsluitend geëxploiteerd worden ter plaatste van de op de plankaart aangegeven aanduidingen. Op het perceel Bisschopsweg 17a ligt niet een dergelijke aanduiding. Daarom is er een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Ook het perceel Grote Veendersteeg 4-6 ligt in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied' en heeft eveneens een agrarische bestemming. Het perceel is nader aangeduid als 'agrarisch bedrijf groot'. Deze aanduiding zal vervallen en verplaatst worden naar het perceel van Bisschopsweg 17a. In deze procedure moet verzekerd worden dat het verplaatsen van de aanduiding niet kan betekenen dat de agrarische bebouwing opnieuw op het perceel Grote Veendersteeg opgericht kan worden. Daarom zal het perceel Grote Veendersteeg 4-6 bestemd worden als wonen.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen 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 Bisschopweg 17a te Lunteren*

Het perceel Bisschopweg 17a ligt op ongeveer 450 meter van de bebouwde kom van Lunteren. In de omgeving van het bedrijf liggen veehouderijen, burgers en niet-agrarische bedrijven. Het perceel Bisschopweg 17a ligt op zeer geringe afstand van de (bedrijfs)bebouwing op het tegenoverliggende perceel Bisschopweg 17.

Geurhinder (individueel)

De minimaal vereiste afstand tussen de paardenstallen behorend bij Bisschopweg 17a en de agrarische bedrijfswoning op het perceel Bisschopweg 17, is 50 meter. De werkelijke afstand bedraagt 26 meter. De afstand is dus te klein.

Om te kunnen voldoen aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter moet een nieuwe milieutoestemming worden aangevraagd. Hierin zal het emissiepunt door middel van mechanische ventilatie worden verplaatst naar de achtergevel van de aan de Bisschopweg gelegen stal, op minimaal 50 meter van de agrarische bedrijfswoning op het perceel Bisschopweg 17.

De paardenhouderij aan de Bisschopweg 17a kan een eventuele agrarische bedrijfswoning realiseren op een minimaal vereiste afstand van 50 meter afstand van de dichtstbij gelegen varkensschuur op het perceel Bisschopweg 17. Aan deze afstand kan worden voldaan.

Geluid

Om de geluidhinder vanuit de paardenhouderij zoveel mogelijk te beperken en tot een toegestaan niveau te brengen zullen alle geluidproducerende activiteiten (aan- en afvoer van paarden, aanvoer voer, afvoer mest en de ventilator van de voor op het perceel gelegen) moeten plaatsvinden aan de noord- en westzijde van de aan de Bisschopweg gelegen stal. De bestaande bebouwing zal zo een geluidafschermdende werking hebben.

Evenzo zal deze stal deze werking hebben in omgekeerde richting: geluidproducerende activiteiten op het perceel van de veehouderij aan de Bisschopweg 17 zullen afgeschermd moeten worden van de nog te realiseren bedrijfswoning aan de Bisschopweg 17a.

Fijnstof

Op het bedrijf aan de Bisschopweg 17 worden onder andere 550 vleesvarkens gehouden. Om de concentratie van fijnstof te bepalen is een ISL 3A berekening gemaakt. Uit de berekening blijkt dat er aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.1.3 *Situatie plangebied Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren*

Op het perceel Veenderweg 4-6 worden geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen toegevoegd. Milieutechnisch bezien zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan voor wat betreft dit perceel.

4.1.4 *Conclusie*

Als de paardenhouderij op het perceel 17a de genoemde maatregelen ten aanzien van geur en geluid in acht neemt kan een milieutoestemming worden afgegeven voor een paardenhouderij met bedrijfswoning. De agrarische bedrijven Bisschopweg 17 en 17a kunnen onafhankelijk van elkaar functioneren. Beide bedrijven kunnen dus een aparte bedrijfsbestemming krijgen.

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 Bisschopweg 17a te Lunteren*

Met de bestemmingswijziging wordt tevens een geluidgevoelige bestemming toegevoegd (bedrijfswoning).

Geluidzones langs wegen:

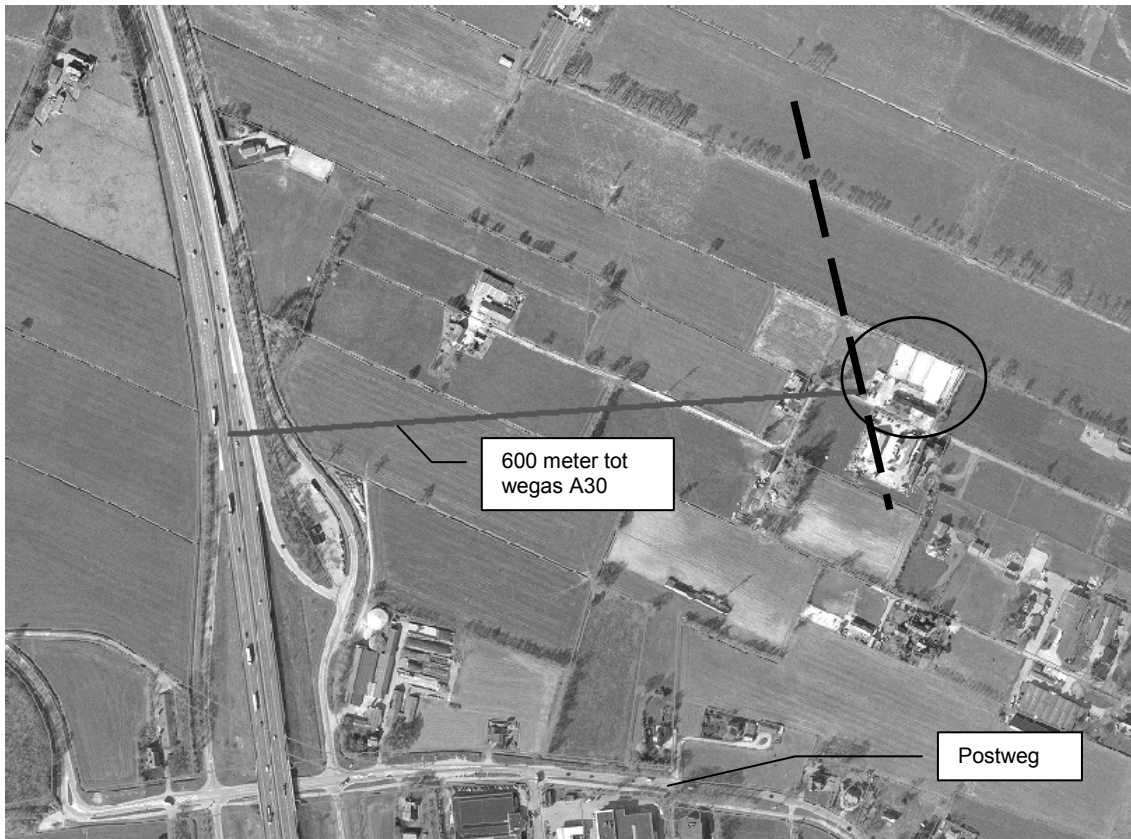
Rijstroken	stedelijk	buitenstedelijk	Opm.
>5	400	600	Autoweg/autosnelweg: buitenstedelijk Geen zone bij: a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.
3-4	400	450	
1-2	200	250	

Specifieke situatie:

Weg	Rijstroken	Gebied	Zone	Afstand tot wegas (m)	Wgh van toep.
A30	4-6	buiten	450-600	600	nee
A30 (afslag)	2	buiten	250	557	nee
Postweg	2	buiten	250	380	nee
Bisschopweg	1	buiten	250	Ca 10	ja

De Bisschopweg is ter hoogte van nr. 17 een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer (2 boerderijen). Indicatief bedraagt de verkeersintensiteit minder dan 50 mvt/etmaal. Geconcludeerd kan worden dat de Bisschopweg akoestisch niet relevant is.

Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig, mits een nieuw te bouwen woning op 600 meter of meer uit de wegas van de A30 wordt gesitueerd, zie afbeelding.



4.2.3 *Situatie plangebied Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren*

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

4.2.4 *Conclusie*

Er zijn 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 Bisschopweg 17a te Lunteren*

In de nieuwe situatie wordt één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging in 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De bestemmingsplanwijziging mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het betreft de uitbreiding van een paardenbedrijf in een gebied waar de grenswaarden niet worden overschreden. De uitstoot van fijn stof als gevolg van de paardenstallen dient beoordeeld te worden in het kader van de milieuvergunning. Echter is de verwachting dat de uitstoot verwaarloosbaar zal zijn. Uit onderzoek van de provincie Gelderland is gebleken dat met name pluimveehouderijen een risico vormen en dat is in onderhavig plan niet het geval.

4.3.3 Situatie plangebied *Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren*

In zowel de bestaande als de nieuwe situatie zijn 2 woningen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De bestemmingsplanwijziging mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.3.3 *Conclusie*

Vanuit bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het voorliggende plan.

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 liggen 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. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij de plangebieden is niet nodig. In de nabije omgeving zijn daarnaast geen BEVI-inrichtingen aanwezig.

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 'Brandweezorg-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.

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

Op beide locaties worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planwijziging.

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 geen aanleiding gezien om opmerkingen te maken over voorliggend bestemmingsplan.

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 mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.8.2 Conclusie

Op de locatie Veenderweg 4-6 zijn alle opstallen van het agrarisch bedrijf (groot) inmiddels verdwenen. Alleen op het perceel Bisschopweg 17a wordt in de toekomst mogelijk bebouwing toegevoegd. Daar wordt geen bebouwing gesloopt. Toetsing aan de flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

4.9. Gebiedsbescherming

4.9.1. 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 Habitatrictlijngebieden 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.

4.9.2 Situatie plangebied Bisschopweg 17a

Volgens artikel 19d lid 1 van de Natuurbeschermingswet is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van Gedeputeerde Staten projecten of andere handelingen uit te voeren die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende habitattypen, kunnen leiden tot verslechtering van het betreffende gebied of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dit gebied is aangewezen.

Dit verbod geldt niet voor activiteiten die vallen onder 'bestaand gebruik'. Dit begrip wordt gedefinieerd als; 'iedere handeling die op 1 oktober 2005 werd verricht en sedertdien niet of niet in betekende mate is gewijzigd'. Voor deze datum heeft de initiatiefnemer voor het houden van paarden in een schuur op het perceel Bisschopweg 17a een milieuvergunning gekregen. Uit jurisprudentie is gebleken dat als er voor 1 oktober 2005 voor het bestaande gebruik een toestemming is verleend op basis van de Wet Milieubeheer dit aan te merken is als 'bestaand gebruik'. Dit betekent dat de toestemming voor het houden van paarden op de Bisschopweg 17a valt onder het bestaande gebruik en dat zodoende de verbodsbepalingen van de Natuurbeschermingswet niet van toepassing is voor onderhavig geval. In het bestemmingsplan wordt de toestemming planologisch vertaald. Voor de uitbreiding van bebouwing zal de initiatiefnemer een vergunning nodig hebben in het kader van de Natuurbeschermingswet. Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan voor wat betreft de natuurbeschermingswet in relatie tot de ontwikkelingen op het perceel Bisschopweg 17a uitvoerbaar.

4.9.3 Situatie plangebied Grote Veenderweg 4-6

Op het perceel Grote Veenderweg 4-6 wordt er een agrarische bedrijfsvoering gestaakt. De milieuvergunning zal eveneens worden ingetrokken. In die zin is er een positief effect op het Natura 2000 gebied de Veluwe omdat de uitstoot van ammoniakdepositie vanaf dit bedrijf gesaneerd wordt. De woonfunctie is in vergelijking tot een agrarische bedrijfsvoering veel minder belastend. Er zijn dus geen negatieve significante effecten te verwachten en daarom behoeft een toetsing van de Natuurbeschermingswet achterwege te blijven.

4.9.4 Conclusie

Doordat er voor 1 oktober 2005 een toestemming is verleend voor het houden van paarden op grond van de wet milieubeheer valt de ontwikkeling op het perceel Bisschopweg 17a onder de noemer van 'bestaand gebruik' en hoeft er niet getoetst te worden aan de betreffende instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura-2000-gebieden.

Voor het perceel Grote Veenderweg 4-6 zal de ammoniakdepositie substantieel afnemen door het vervallen van een agrarische bouwperceel.

Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.10 Cultuurhistorie en 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 prominentere 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.

4.10.3 *Situatie plangebied Bisschopweg 17a te Lunteren*

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

Op *figuur 1* is de archeologische verwachting van het gehele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het grootste deel van het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hier middelhoog voor alle archeologische perioden.

Het noordelijk en noordoostelijk deel van het plangebied, met een oppervlakte van circa 3600 m², is gelegen in een landschap van dekzandruggen en –koppen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is daar hoog voor alle perioden.

Het uiterste noordoosten van het plangebied, met een oppervlakte van circa 1200 m², is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is daar laag voor alle archeologische perioden.

b. 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 is in essentie een conserverend plan. Binnen het plan is ruimte voor bebouwing waarvoor nu nog geen concreet bouwplan is. Daarom is aan de gronden met een *middelhoge en hoge archeologische verwachting*, waarin ook de belangrijkste bekende archeologische waarden (vindplaatsen) gelegen zijn, een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

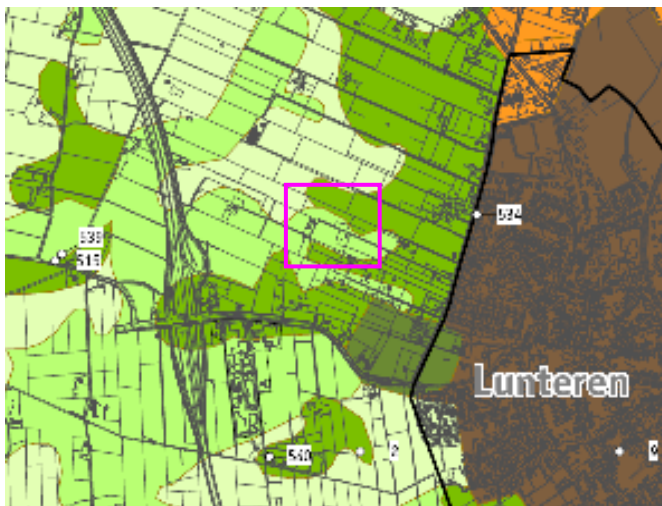
De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Aan gronden met een hoge archeologische waarde, is een 'Waarde Archeologie 1' toegekend. Beoogde ontwikkelingen *dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m²* kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Aan gronden met een middelhoge archeologische waarde, is een 'Waarde Archeologie 2' toegekend.

Beoogde ontwikkelingen *dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 1000 m²* kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

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 Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren*

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

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 dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

b. 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 betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van het behoud van de bestaande woningen op de percelen Grote Veenderweg 4 en Grote Veenderweg 6 en het behoud / de realisatie van twee nieuwe bijgebouwen met ieder een oppervlakte van maximaal 75 m².

Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. 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).

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. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' en 'paardenhouderij' is een paardenhouderij van 2500 m² toegestaan.

Binnen de bestemming *Wonen* zijn woningen met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan met daarbij 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.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied, Bisschopweg 17a en Grote Veenderweg 4-6 te Lunteren' heeft van 15 september 2011 tot en met 26 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.