

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied, Wekerom, Roekelseweg 29

Vormverandering bouwblok agrarisch bedrijf

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 artikel 3.8.1.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Huidig gebruik.....	3
1.3 Planbeschrijving.....	4
1.4 Landschappelijke inpassing.....	4
Hoofdstuk 2 Onderzoeksresultaten.....	6
2.1 Milieu.....	6
Situatie plangebied.....	6
Geurhinder (individueel).....	8
Geluid	9
Risico.....	9
Fijnstof.....	9
Conclusie.....	9
2.3 Geluid a.g.v. verkeer.....	9
2.4 Externe veiligheid.....	10
2.5 Bodem.....	10
2.6 Water	10
2.7 Soortbescherming.....	10
2.8 Gebiedsbescherming.....	10
2.9 Cultuurhistorie en Archeologie.....	10
2.9.1. Wettelijk kader.....	10
2.9.2 Situatie plangebied.....	11
2.9.3 Conclusie	11
Hoofdstuk 3 Juridische opzet.....	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Hoofdpzet.....	12
3.2.1 Verbeelding.....	12
3.2.2 Planregels.....	12
3.2.3 Bestemmingen.....	12
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid.....	13
4.1 Algemeen.....	13
4.2 Economische uitvoerbaarheid.....	13
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	13

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Roekelseweg 29 in Wekerom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, Sectie B, nummer 3713.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid in het agrarisch buitengebied wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2011.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Roekelseweg 29 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding agrarisch bedrijf groot. Daarnaast zijn voor dit perceel

de volgende aanduidingen van toepassing: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied met functieaanduiding intensieve veehouderij.

1.3 Planbeschrijving

Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van m². De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

Een uitsnede van de regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012:

3.8.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

In de navolgende toelichting wordt op deze randvoorwaarden nader in gegaan.

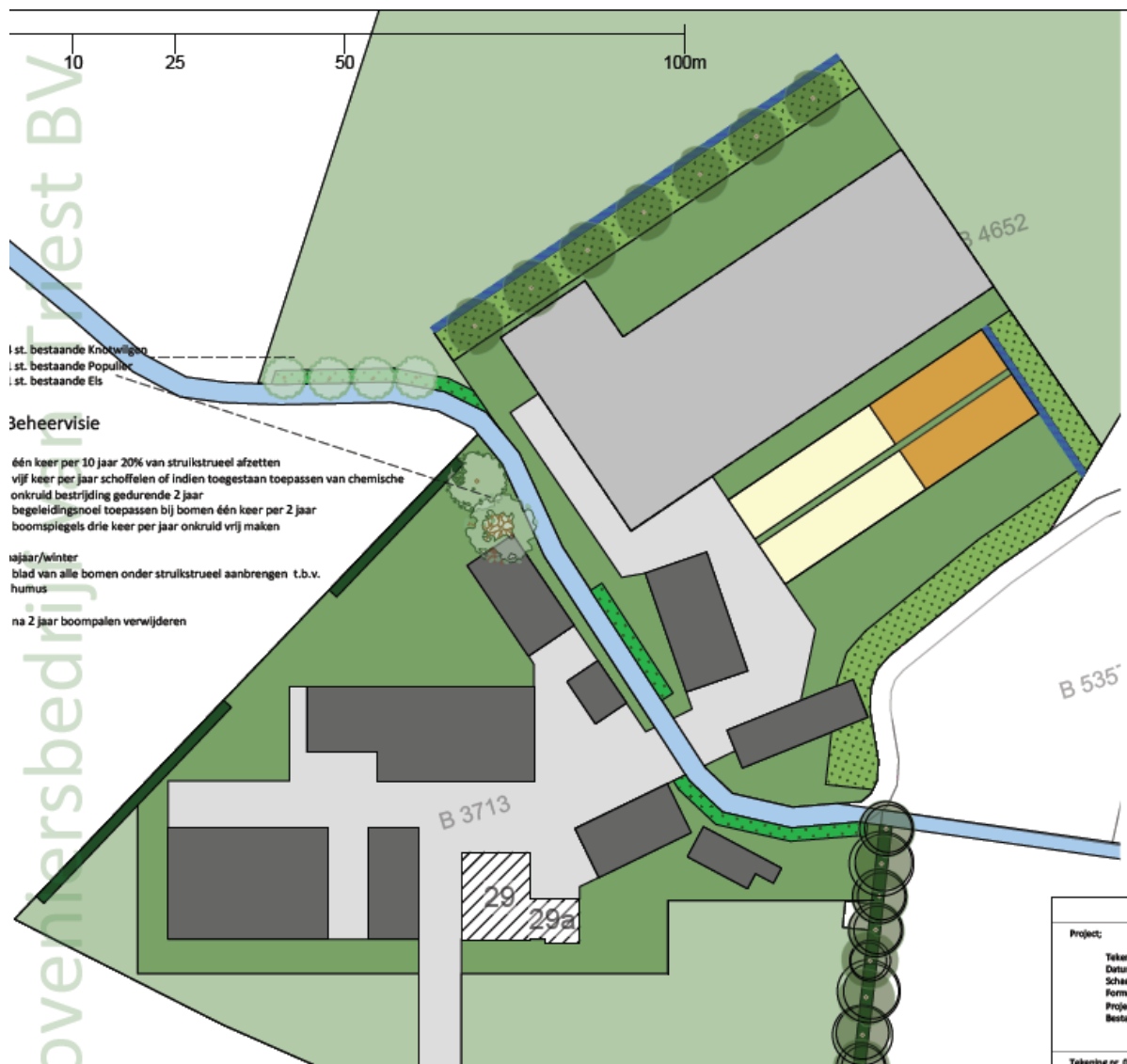
1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Voor de uitbreiding is een forse landschappelijke inpassing vereist vanwege de ligging in een open gebied (Maten).

In de bestaande situatie ligt het bouwvlak en een deel van de bedrijfsbebouwing al over de Valksche Beek. Een grotere uitbreiding over de beek heen is daarom landschappelijk aanvaardbaar. De gewenste uitbreiding en de wijziging van de vorm van het bouwvlak sluiten aan bij de bestaande bebouwing en leiden tot een compact erf. Positief is dat in de nieuwe situatie het bouwvlak vóór de woning wordt verkleind en verder naar achteren wordt uitgebreid, zodat vóór de woning geen bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd. Er is straks sprake van een woonzone met daarachter de bedrijfsbebouwing. Dit sluit aan bij het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

Verder ligt langs de beek beekbegeleidende beplanting. De bestaande bomen langs de beek kunnen behouden blijven. Aan de noordwestkant en de zuidoostkant komen houtsingels van 5 meter breedte. Aan de noordkant komt een smallere houtsingel.

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



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 2 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.

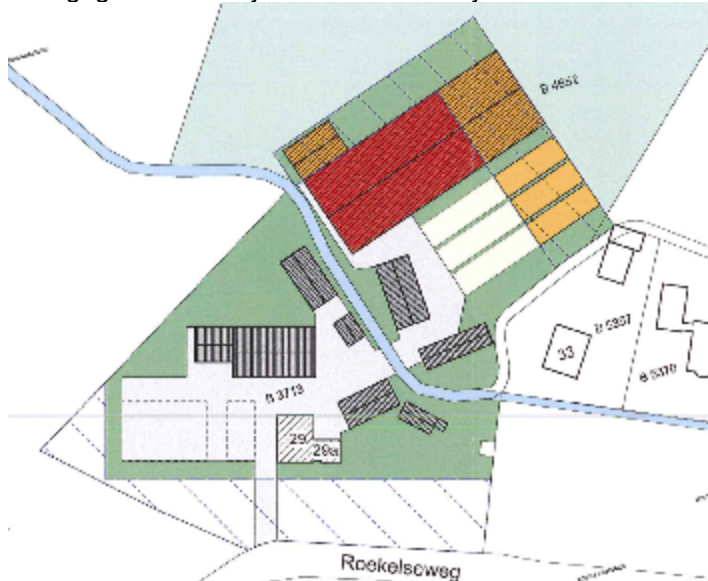
2.1 Milieu

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.

Situatie plangebied

Wens is op het perceel een vleeskalverenstal te bouwen. Het plan is in onderstaand figuur weergegeven. Hierbij is met rood / oranje de nieuwbouw aangegeven.



Voor het perceel is op 26 april 2005 een vergunning verleend (kenmerk 2004WM096) voor het houden van vleeskalveren, melkkoeien, schapen en vleesvarkens). Bedrijf wenst een veebezetting dat volledig uit vleeskalveren bestaat. Er is voor de gewenste situatie al een NBW-vergunning verleend door de Provincie.

Zonering

Het perceel van Roekelseweg 29 heeft in het Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied: agrarisch bedrijf groot met functieaanduiding intensieve veehouderij.

Het perceel van de veehouderij grenst aan het perceel Roekelseweg 33. Roekelseweg 33 was na 19 maart 2001 nog onderdeel van de vergunde inrichting. Dit blijkt uit de aanvraag voor de vergunning met kenmerk 2001WM121, d.d. 3 december 2002 met betrekking tot een veehouderij op adres Roekelseweg 33. Deze vergunning is later ingetrokken. Er heeft een functiewisseling plaatsgevonden op het perceel Roekelseweg 33 waaruit de woning op Roekelseweg 35 is ontstaan. Deze woning wordt voor het aspect geur beschouwd als een agrarische bedrijfswoning omdat deze is ontstaan na 19 maart 2000.

Het plan dient derhalve 50 meter van dit woongebouw af te blijven (gemeten vanaf het emissiepunt). Zie onderstaande afbeelding (bron: stroomlijn). Voor wat betreft de nieuw te bouwen stal wordt hier aan voldaan.

Het blijkt dat niet wordt voldaan aan de afstandseis voor wat betreft de kuilvoeropslag. In het plan wordt deze echter verplaatst naar achter. Dit dient op 50 meter te zijn van de woning van Roekelseweg 33. Verwacht mag worden dat in de vergunningprocedure hinder kan worden voorkomen/beperkt door het opnemen van voorschriften met betrekking tot de kuilvoeropslag.



Op Roekelseweg 35 is een 'echte' burgerwoning aanwezig op circa 50 meter van het plan. Het plan dient derhalve 50 meter van dit woongebouw af te blijven (gemeten vanaf bouwvlak). Het kan zijn dat hier niet aan wordt voldaan voor wat betreft de kuilvoeropslag. Zie onderstaande afbeelding. Verwacht mag worden dat in de vergunningprocedure hinder kan worden voorkomen/beperkt door het opnemen van voorschriften met betrekking tot de kuilvoeropslag.



Op circa 30 meter ten zuiden van het plan ligt een burgerwoning in het groen. Op circa 40 meter vanaf de bouwvlakgrens ligt recreatiepark Berkenrhode. De recreatiewoningen hier worden ook beschouwd als gevoelige objecten.



Op circa 90 meter ten zuiden van het plan is een burgerwoning aanwezig op adres Roekelseweg 25. Dit adres is vermeld als veehouderij. Op dit perceel was voorheen een varkenswaag gevestigd. Na functiewisseling zijn hier 2 nieuwe woningen ontstaan: nr. 21 en 23. Op circa 123 meter liggen de burgerwoningen Roekelseweg 21 en 23. De afstanden van het plan tot deze burgerwoningen zijn voldoende voor wat betreft milieuzonering.

Geurhinder (individueel)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor dieren met geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend en getoetst. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor wordt een vaste afstand aangehouden als norm.

De relevante geurgevoelige objecten in de omgeving zijn de grens van camping Berkenrhode en de woning aan de Roekelseweg 42. Vanwege de korte afstand is een berekening van de geurbelasting gemaakt. Hieruit blijkt dat aan de normen voor geurbelasting wordt voldaan.

Berekening van de geurbelasting:

Gemaakt op: 29-05-2013 14:58:22

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: roekelseweg 29

Eigen ruwheid: 0,100 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	F	178 153	457 317	5,2	3,6	0,50	4,00	819
2	A	178 172	457 315	5,0	4,9	0,50	4,00	819
3	E	178 183	457 338	7,0	5,7	0,50	4,00	12 496

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	42	178 175	457 196	14,0	3,9
5	camping	178 206	457 206	14,0	4,0

Geluid

Het bedrijf heeft een huidige vergunde veebezetting bestaande uit: 12 melkkoeien, 178 vleeskalveren, 9 schapen en 306 vleesvarkens. In de gewenste situatie zullen er alleen vleeskalveren worden gehouden. Dit heeft gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen op het bedrijf. Voor melkvee- en vleesvarkenbedrijven zijn veel meer transporten van bulkwagens nodig voor de aan- en afvoer van voer en dieren. De mesttrondes van vleesvarkens zijn korter dan voor vleeskalveren (3,1 per jaar tegenover 1,5 per jaar voor vleeskalveren) waardoor er dus vaker dieren worden aan- en afgevoerd.

In de huidige situatie zijn 3 ventilatoren aanwezig. Of in de gewenste situatie kan worden voldaan aan de geluidnormen is afhankelijk van de het type ventilator (bronvermogen) en de locatie op de vleeskalverenstallen. Plaatsing van een ventilator op stal A zal technisch wel haalbaar kunnen zijn als gekozen wordt voor een “stille” ventilator met frequentieregeling. Technisch is het haalbaar om te voldoen aan de geluidnormen.

Risico

Risico is niet aan de orde.

Fijnstof

De vergunbaarheid van het plan kan bepaald worden met behulp van de Handreiking fijnstof. Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. De Handreiking geeft een tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens. Met de tabel kan bij de betreffende afstand en de hoeveelheid emissie bepaald worden of een project NIBM is.

Dat het plan NIBM is betekent echter niet automatisch dat de uitbreiding niet zorgt voor een fijnstofknelpunt. De milieuhygienische wenselijkheid van het plan kan worden berekend met ISL3a.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 µg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen). Mogelijk zijn bij de vergunningprocedure maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan de fijnstofnormen. Het bedrijf van de verzoeker betreft een vleeskalverenbedrijf. De fijn stof emissie van een dergelijk bedrijf is dermate gering dat we kunnen stellen dat een fijnstof onderzoek hier niet hoeft te worden uitgevoerd. Fijn stof wordt vooral veroorzaakt door varkens en pluimveebedrijven. Omdat de vleesvarkenhouderij op zal worden beeindigd is er zeker sprake van een vermindering van de hoeveelheid fijn stof ten opzichte van de gewenste situatie.

Conclusie

De gevraagde situatie is milieutechnisch gezien haalbaar.

2.3 Geluid a.g.v. verkeer

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Het gaat hier niet om een gevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaaï is hierom niet relevant.

2.4 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen.

2.5 Bodem

In dit geval gaat het om een agrarisch bedrijf. Daarmee is er sprake van een ongevoelig gebruik, waardoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend.

2.6 Water

Gezien de marginale wijziging heeft het plan heeft geen gevolgen de waterhuishouding. Er wordt voldoende afstand van de beek gehouden.

2.7 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer 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.

Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

2.8 Gebiedsbescherming

In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten.

Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Situatie Plangebied

Het plangebied is nabij het Natura 2000-gebied Veluwe gelegen. Inmiddels is een NBW-vergunning verleend voor dit plan. Hiermee is er geen bezwaar meer voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

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

2.9 Cultuurhistorie en Archeologie

2.9.1. 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 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 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 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' (2012).

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 (2010).

2.9.2 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 en de archeologische beleidsadvieskaart voor het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede (2010).

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 zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in een dekzandvlakte met een dun plaggendek. De archeologische verwachting voor dit gebied is middelhoog. Het noordelijke deel van het plangebied, waar de nieuwbouw gerealiseerd zal worden, is gelegen in een landschap van dekzandvlakten met lage dekzandwelingen. De archeologische verwachting voor dit gebied is laag.

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. Circa 200 meter ten westen van het plangebied, zijn twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Bij de aanleg van een poel aan de Roekelseweg 21 is geen archeologische vindplaats aangetroffen. Resultaten van het onderzoek aan de Roekelseweg 34 zijn niet bekend.

2.9.3 Conclusie

Op grond van deze resultaten is de conclusie dat de kans op eventuele archeologische resten in het plangebied klein is.

2.10 Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een toenemende verkeers-aantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

Hoofdstuk 3 Juridische opzet

3.1 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.

3.2 Hoofdopzet

3.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding is slechts één bestemming 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).

De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betreft een wijziging van de verbeelding.

3.2.2 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 t/m 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

3.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied alleen de bestemming *Agrarisch* opgenomen. De regels die daarbij horen zijn overgenomen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

4.2 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 gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

4.3 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. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

De provincie en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat dit voor wijzigingsplannen niet nodig is. Instemming heeft immers al plaatsgevonden bij de vaststelling van bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Beide instanties hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.