

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied omgeving Nederwoudseweg 1 in Lunteren

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 Milieuzonering.....	6
2.2 Geluid a.g.v. verkeer.....	6
2.3 Externe veiligheid.....	6
2.4 Bodem.....	6
2.5 Water.....	7
2.6 Natuurwetgeving.....	7
2.7 Cultuurhistorie en Archeologie.....	9
2.8 Verkeer en parkeren.....	9
2.9 Veiligheid.....	9
Hoofdstuk 3 Juridische opzet.....	11
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Hoofdopzet.....	11
4.1 Algemeen.....	12
4.2 Economische uitvoerbaarheid.....	12
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	12

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Nederwoudseweg 1 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten noordwesten van de kern Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nrs. 2917, 3137, 3120 en 3136.



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. Daarnaast wil men gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.4 voor het toevoegen van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’.

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 Nederwoudseweg 1 te Lunteren de bestemming agrarisch met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch bedrijf groot. Daarnaast is voor dit perceel de volgende aanduiding van toepassing: reconstructiewetzone – verweingsgebied.

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.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012

1.3 Planbeschrijving

Het plan betreft de volledige nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, waarbij alle bestaande bebouwing, inclusief bedrijfswoning, volledig wordt gesloopt. Er worden twee varkensstallen en een pluimveestal gebouwd, met een werkplaats/berging en een vaste mestopslag. Ook wordt een nieuwe bedrijfswoning met een privé-bijgebouw opgericht.

Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,5 ha. De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel.

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. 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.

De uitbreiding van de bebouwing betekent de kap van een aantal fraaie bomen. Er is ingezet op het versterken van de kavelgrenzen door het aanplanten van bomenrijen. Ook worden bestaande bomenrijen aan de noordwest- en noordoostzijde versterkt door extra bomen. Op het erf wordt een solitaire tamme kastanje geplaatst. Nabij de bedrijfswoning worden rondom de siertuin beukenhagen aangeplant en worden hoogstamvruchtbomen geplaatst. Grenzend aan de nieuwe bedrijfsbebouwing komt een flinke heesterstrook ten behoeve van de huisvesting van de huismus. Eveneens komen er nestlocaties voor steenuilen, een vleermuizenkast en vogelvides ter plaatse van de dakgoot van de woning.

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 Milieuzonering

2.1.1 *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.

2.1.2 *Situatie plangebied*

Voor het huidige bedrijf op deze locatie is op 23 april 1992 een melding in het kader van (destijds) het Besluit melkrundveehouderijen Hinderwet geaccepteerd. Sindsdien zijn er geen wijzigingen geweest.

Op 22 januari 2013 is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit (2013M0006) alsmede een aanvraag voor een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) (2013W0060) ingediend. De laatste aanvraag wordt via een procedure 1^e fase regulier afgehandeld. Volgens de aanvraag gaat het om “Het veranderen van de veehouderij door middel van het oprichten van een pluimveestal en varkensstal”.

In feite gaat het echter om de volledige nieuwe vestiging van een agrarisch bedrijf, waarbij alle bestaande bebouwing, inclusief bedrijfswoning, volledig wordt gesloopt. Er worden 2 varkensstallen en een pluimveestal gebouwd, met een werkplaats/berging en een vaste mestopslag. Ook wordt een nieuwe bedrijfswoning met een privébijgebouw opgericht. De geldende milieuvergunning heeft betrekking op een kleinschalige rundveehouderij.

2.1.3 *Conclusie*

In het kader van de OBM zijn geen wettelijke weigeringsgronden aanwezig. Er zijn geen opmerkingen op milieuhygiënisch gebied, er kan worden meegewerkt aan de planwijziging.

2.2 Geluid a.g.v. verkeer

Het plangebied ligt op meer dan 400 meter van de Rijksweg A30 en ligt daarmee buiten de geluidszone van deze weg (zonebreedte: 400 meter). De overige wegen rond het plangebied hebben, gezien de lage verkeerintensiteiten, eveneens geen akoestische invloed op het plangebied. Het aspect wegverkeerslawaaï is hierom niet relevant.

2.3 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. De afstand tot de Rijksweg A30 is meer dan 300 meter (maatgevende scenario voor een tankwagen met LPG), waardoor het plangebied buiten de PR 10⁻⁶/jaar-contour ligt en geen invloed op het Groepsrisico heeft. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

2.4 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. Er hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

2.5 Water

2.5.1 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag persé niet worden aangesloten op de drukriolering.

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen.

2.5.2 Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

2.6 Natuurwetgeving

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het hoofddoel van de *provinciale 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.

Situatie plangebied

Het plangebied is de EHS verbindingzone. De toekomstige inrichting van het plangebied zal, afgezet tegen de huidige inrichting, geen extra belemmering/ barrière betekenen voor eventueel migrerende (amfibie)soorten. Het plangebied zal qua bouwblok en verharding ongeveer gelijk zijn. De aanleg van groenstructuren kan verlies van de bosschage opvangen en migratie mogelijkheden vergroten.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits er voldoende groene structuren worden aangelegd en een poel wordt gerealiseerd.

Opnemen in groenplan:

- voldoende groenstructuren rond het erf

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel 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 soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Na het uitvoeren van de quickscan ecologie is er nader onderzoek uitgevoerd naar de soorten:

- Roofvogel bosschage (waarschijnlijk sperwer)
- Steenuil en Kerkuil (gebruik van het plangebied: leefgebied, broedplek, roestplek)
- Vleermuizen (vaste rust- en verblijfplaatsen, foerageergebied, vliegroutes (bosschage))
- Huismussen (aantallen vast rust- en verblijfplaatsen + leefgebied)

Uit het nader onderzoek blijkt dat het roofvogelnest niet meer bezet is. Het gaat waarschijnlijk om een sperwer nest. De sperwer is een vrij opportunistische roofvogels die vaak een nieuw nest bouwt en relatief jong bos. Omdat dit bosje verloren gaat zal er ten compensatie een nieuw eikenbosje worden aangeplant aan de westzijde van het perceel. Dit zal ook weer geschikt broedbiotoop worden voor de sperwer. Door het aanplanten van een nieuw eikenbosje zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de mogelijke sperwer.

Het nader onderzoek naar de steenuilen is er geen vaste rust- en verblijfplaats waargenomen van de steenuil. Wel zijn er sporen aangetroffen van de steenuil, er worden daarom ook vanuit gegaan dat de steenuil een aantal schuren gebruikt als roestplek. Deze schuren zullen worden gesloopt. Om deze roestplekken te compenseren zullen er twee nestkasten worden geplaatst ter compensatie van de roestplekken. Door het plaatsen van twee nestkasten zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de steenuil.

De kerkuil is tijdens het nader onderzoek ook meer waargenomen, aangenomen wordt dat de kerkuil van het plangebied gebruik maakt als jachtgebied. Deze functie zal het plangebied in de toekomst kunnen behouden. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de kerkuil.

Het onderzoek naar vleermuizen loopt nog tot oktober. Er zijn tot nu toe geen aanwijzingen dat het plangebied van grote waarde is voor vleermuizen. Er zijn nog geen vaste rust- en verblijfplaatsen waargenomen. Ook het eikenbosje heeft geen aangetoonde waarde voor vleermuizen. Aangezien de locatie wel potentieel geschikt is zullen er viertal vleermuiskasten worden geplaatst ter compensatie. Er zijn hierdoor geen negatieve effecten te verwachten op vleermuizen.

In het plangebied zijn 3 paar huismussen waargenomen. Door de ontwikkeling zal het leefgebied deel verdwijnen en zullen de vaste rust- en verblijfplaatsen verloren gaan. Door het opstellen van een mitigatieplan voor de huismus zal worden voorkomen dat er negatieve effecten optreden op de huismus. In dit mitigatieplan zal moeten worden omschreven hoe het leefgebied op het nieuwe erf weer geschikt zal worden voor de huismus (hagen, struwelen, overhoekjes etc). Voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats moeten minimaal twee nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen worden gecreëerd in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten, neststenen of vogelvides of vergelijkbare voorzieningen. Dit maatregelen uit dit mitigatieplan zullen moeten worden verwerkt in het groenplan. Het mitigatieplan zal moeten worden opgesteld door een ter zake deskundige*.

Er moet gewerkt worden buiten de kwetsbare periode van de beschermde soorten. Deze periode loopt van april tot en met augustus. Echter, deze periode kan zowel eerder als later beginnen of eindigen afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden en van de meteorologische omstandigheden voorafgaand en tijdens de werkzaamheden.

Alle bovenstaande maatregelen zullen moeten worden verwerkt in het groenplan.

*Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die:

1. op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse)ecologie en/of;
2. als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of;
3. zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en soortenmonitoring en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.).

Conclusie

De Flora en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits bovenstaande maatregelen in acht worden genomen

1. aanplant eikenbosje rond erf
2. ophangen van minimaal 2 steenuilkasten
3. ophangen van 4-tal vleermuiskasten
4. opstellen mitigatieplan voor huismus, voorgestelde maatregelen verwerken in groenplan

2.7 Cultuurhistorie en Archeologie

2.7.1 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).

2.7.2 Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2012).

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 onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een vormverandering van het bestaande bouwvlak. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. 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. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden. Ook zal de geplande nieuwbouw grotendeels op plaats van oude bebouwing plaatsvinden. Mogelijke archeologische resten zijn hierdoor al verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

2.7.3 Conclusie

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).

2.8 Verkeer en parkeren

De planologische wijziging heeft geen significante gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Eventueel kan de bestaande smalle toegangsweg worden verbreed waardoor de verkeersveiligheid toeneemt en het onderhoud afneemt. De weg is geen eigendom van de gemeente dus eventuele verbeteringen aan de weg zijn voor de eigenaren. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

2.9 Veiligheid

2.9.1 Wettelijk kader

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor

gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

2.9.2 Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid* en het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan*.

2.9.3 Conclusie

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

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 is 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 en het waterschap. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

De provincie heeft 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.