

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied omgeving Lage Valkseweg 172 in Lunteren

*Uitbreiding van agrarisch bedrijf middelgroot naar agrarisch bedrijf groot
Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 artikel 3.8.2.*

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost	5
2.1 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012	5
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	6
3.1 Milieuzonering	6
3.2 Luchtkwaliteit	6
3.3 Geluid a.g.v. verkeer	6
3.4 Externe veiligheid	6
3.5 Bodem	6
3.6 Water	6
3.7 Ecologie	6
3.8 Cultuurhistorie en Archeologie	7
3.9 Verkeer en parkeren	7
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Hoofdopzet	8
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	9
5.1 Algemeen	9
5.2 Economische uitvoerbaarheid	9
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Lage Valkseweg 172 in Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 1977 en 1906.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de bebouwingsmogelijkheden van een agrarisch perceel te vergroten.

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 2012.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lage Valkseweg 172 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot met intensieve veehouderij*. Daarnaast zijn voor dit perceel de volgende aanduidingen van toepassing: Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Op een perceel met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot* is het mogelijk om binnen een bouwvlak van 5.000 m² maximaal 2.500 m² te bebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf. In het verleden is via verschillende doorlopen procedures al toestemming gegeven voor het vergroten van deze bouw mogelijkheden. Op het perceel is op dit moment 1.620 m² aan bebouwing aanwezig. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 6.500 m². Op dit moment gaat het in de concrete aanvraag om bebouwing ter grootte van circa 2.800 m².

Het bedrijf heeft op dit moment milieutoestemming voor het houden van 1.390 vleeskalveren.

1.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het gaat om een wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot' naar de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf groot'. De bebouwingsmogelijkheden worden daarmee vergroot tot maximaal 5.000 m² binnen een bouwvlak van maximaal 10.000 m². Deze wijziging is alleen mogelijk binnen de reconstructiewetzone 'landbouwontwikkelingsgebied'.

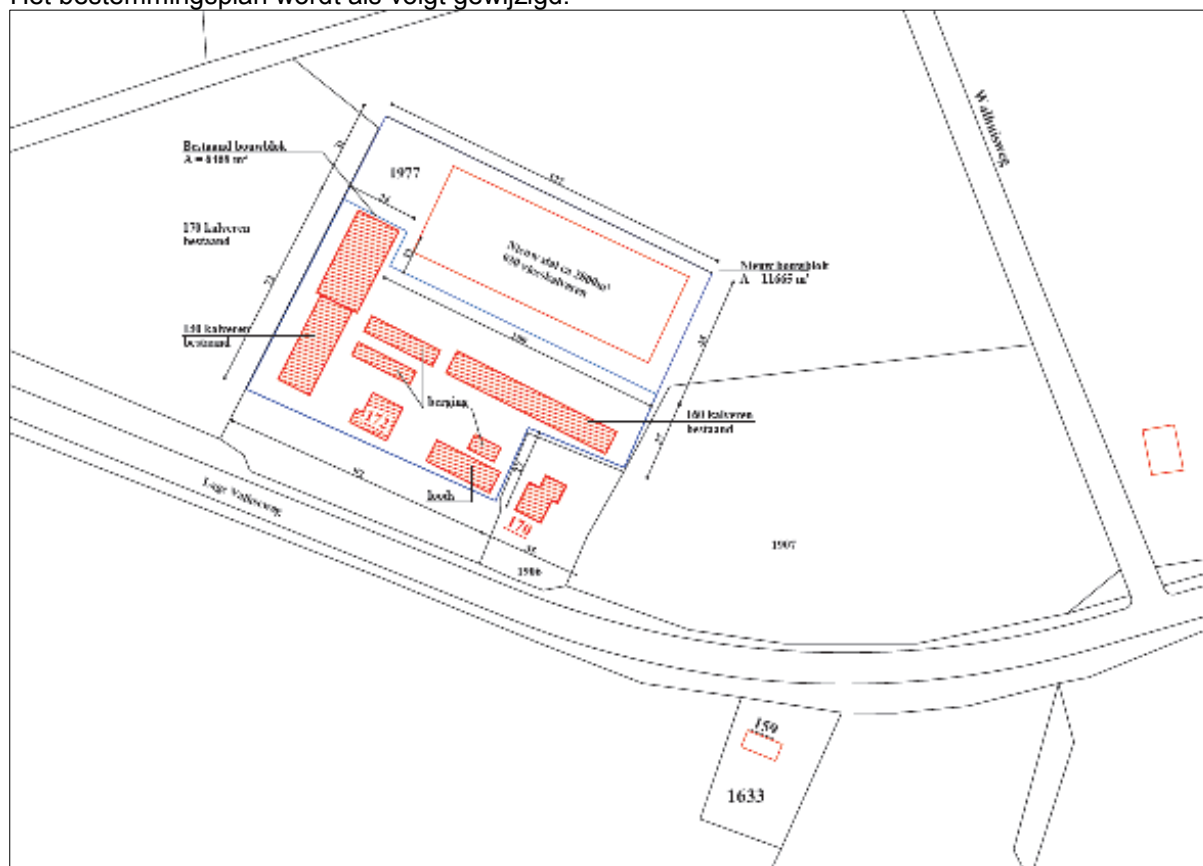
Een uitsnede van de regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012:

3.8.2 Naar agrarisch bedrijf groot

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf middelgroot' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak en bedraagt maximaal 1 ha;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd.



Gewenste situatie

De oppervlakte van het bouwvlak beslaat momenteel 6.500 m² waarop 1.620 m² bebouwing aanwezig is. Op dit moment gaat het in de concrete aanvraag om bebouwing ter grootte van circa 2.800 m².

Voor dit plan is bij de gemeente een bedrijfsplan bekend waaruit blijkt dat de vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft plannen om zich te ontwikkelen tot een veebestand van 1.390 vleeskalveren. Daarmee groeit het bedrijf naar “*agrarisch bedrijf groot*”.

NGE (Nederlandse Groot Eenheid).

Vanwege privacyredenen is dit bedrijfsplan niet openbaar in te zien. Het document kan wel bij de gemeente worden opgevraagd.

1.4 Landschappelijke inpassing

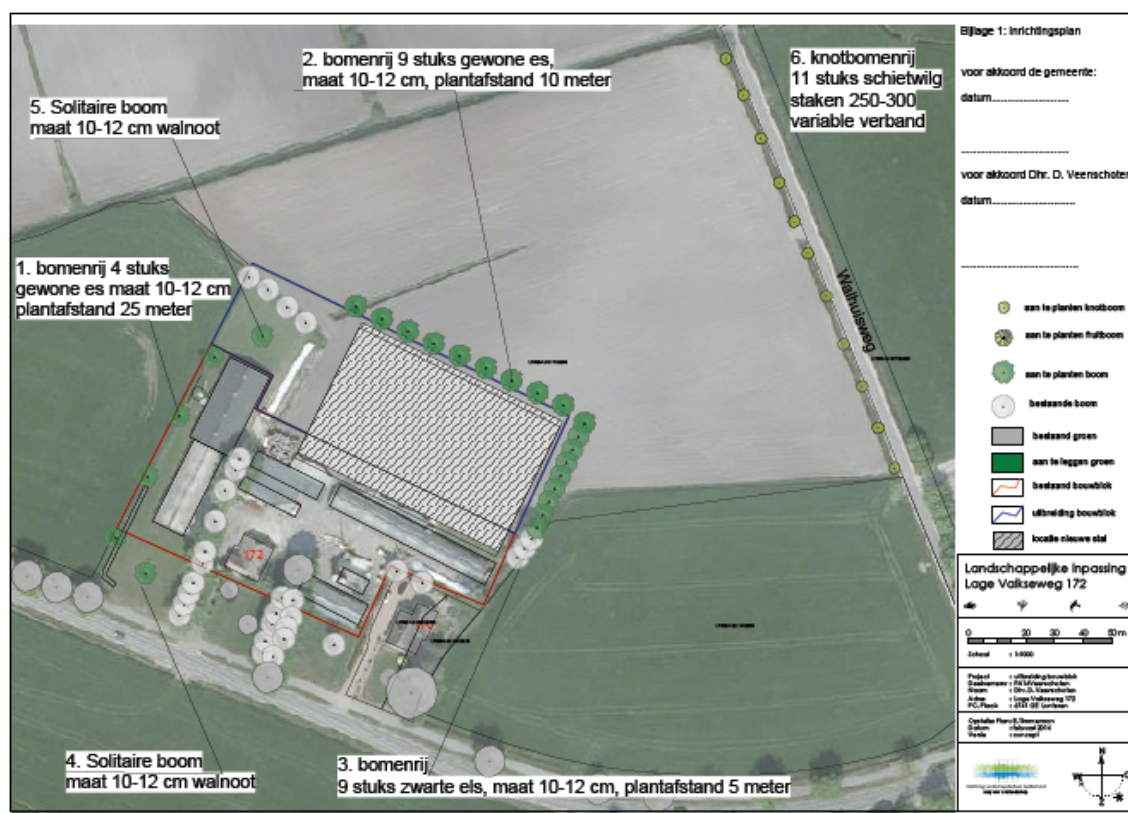
Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Het perceel wordt ingepast zoals beschreven in het inrichtingsplan van februari 2014.

De nieuwe bebouwing ligt dicht tegen de bestaande bebouwing waardoor het erf compact blijft. De streekeigen essen worden aangeplant aan de noord en westzijde waardoor nieuwe en bestaande bebouwing mooi zijn ingepast. Met de twee solitaire walnoten is er sprake van een mooie groene omlijsting van het erf.

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor het perceel wordt als een voorwaardelijke verplichting in de



regels vastgelegd. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.
Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 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. In het Reconstructieplan is aangegeven dat agrarische bedrijven moeten kunnen groeien. De opgave is om te zorgen dat de grotere bedrijven die door willen groeien daar ook de ruimte voor krijgen zonder dat andere functies van het gebied daarbij in het gedrang komen.

In het Reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven.

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

Het voorliggende plan is gelegen in het binnen de zone landbouwontwikkelingsgebied. Uitbreiding van agrarische bedrijvigheid is hier in principe mogelijk. Het initiatief past derhalve binnen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost.

2.1 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak of het vergroten van de hoeveelheid bebouwing. In beide gevallen geldt dat de hoeveelheid ruimte waarmee een agrarisch bedrijf mag uitbreiden, bepaald wordt door het soort bedrijf en de aard en ligging van het bedrijf volgens de kaders van het Reconstructieplan. Voor agrarische bedrijven die zijn gelegen in extensiveringsgebieden geldt uitsluitend een uitbreidingsmogelijkheid vanwege dierenwelzijn.

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied zijn vaste maten opgenomen voor uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Als basis is hiervoor de regeling van het voorgaande bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) en het Reconstructieplan gebruikt.

Vanwege de doelstellingen van het Reconstructieplan per gebied (extensivering, verweving en landbouwontwikkeling) is voor het verwevingsgebied een lagere 'tussenstap' aangebracht voor uitbreidingen via een afwijkingsprocedure (omgevingsvergunning). Voor noodzakelijke uitbreidingen boven dit oppervlak kan via een wijzigingsbevoegdheid worden onderzocht of medewerking kan worden verleend. In het voorliggende plan wordt gebruik gemaakt van een van deze wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *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.

3.1.2 *Situatie plangebied*

De geurbelasting op de woning aan de Lage Valkseweg 170 voldoet in de gewenste situatie niet meer aan de vereiste norm van 14 OU. De Wgv biedt met de 50% regeling hiervoor een oplossing.

3.1.3 *Conclusie*

De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.2 Luchtkwaliteit

De aard van het bedrijf (houden van vleeskalveren) geeft geen aanleiding om de veroorzaakte fijn stof concentratie ter plaatse van omliggende gevoelige objecten (Lage Valkseweg 170 en 159) te onderzoeken. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een ISL3a berekening moeten worden ingediend waarmee zal worden aangetoond dat er geen overschrijding van de grenswaarden zal optreden.

3.3 Geluid a.g.v. verkeer

De aanvraag betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel. Er zullen meer vrachtwagenbewegingen gaan plaatsvinden. Door de laad- en los plaatsen en de pompputten aan de noordzijde van de nieuw te bouwen vleeskalverenstal te plaatsen zal de afschermdende werking van het gebouw geen overbelaste geluidsituatie opleveren.

3.3.1 *Conclusie*

Het gaat hier niet om een gevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaaï is hierom niet relevant.

3.4 Externe veiligheid

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

3.5 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.

3.6 Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.7 Ecologie

3.7.1. Gebiedsbescherming

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.

3.7.2. Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Bij uitbreiding van agrarische bedrijven is externe werking (vanwege mogelijke ammoniak-uitstoot) op één van de omliggende beschermde Natura-2000 gebieden echter op voorhand niet uit te sluiten. Getoetst is daarom of de uitbreiding die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt (in oppervlakte bebouwing) ook haalbaar zou kunnen zijn. Wanneer er in dit geval enkele maatregelen worden genomen (zoals het plaatsen van een luchtwasser) zal de uitstoot van ammoniak niet toenemen ten opzichte van de huidige vergunde situatie.

3.7.3. Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

3.7.4. Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen 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.

3.7.5. Situatie plangebied

In het plangebied wordt alleen het bouwblok vergroot. In het nationaal database flora en fauna zijn geen waarnemingen bekend van jaarrond beschermde soorten. Het bouwblok zal worden vergroot met intensief gebruikte agrarische bouwgrond. Er worden hier geen beschermde soorten verwacht. Verdere toetsing aan de Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

3.7.6. Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de vergroting van het bouwblok. In het kader van de Natuurbeschermingswet is getoetst of het voorliggende plan negatieve effecten zou kunnen hebben op één van de instandhoudingsdoelen van de omliggende natuurgebieden.

3.8 Cultuurhistorie en Archeologie

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.

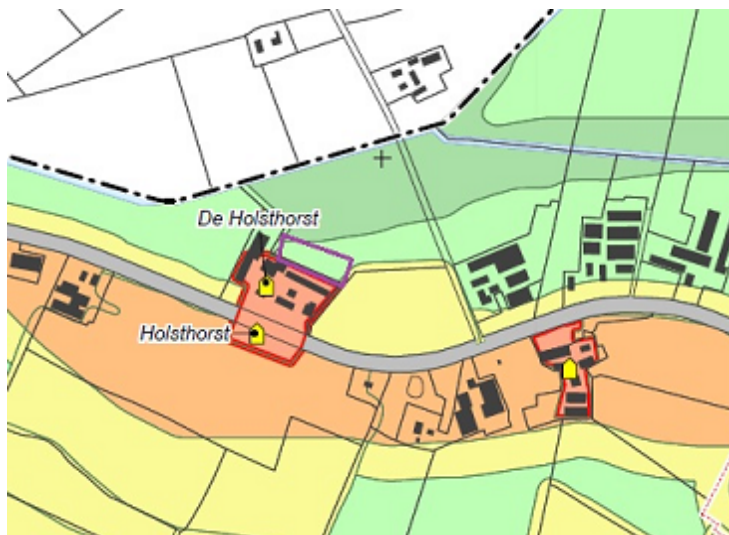
De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c).

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 '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 voor het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede (2010)

3.8.1. *Situatie plangebied*

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). Het agrarisch bedrijf ligt op een archeologisch en bouwhistorisch kansrijke locatie, aangeduid met het toponiem De Holsthorst. Deze locatie heeft een hoge verwachting. De uitbreiding van het bouwblok en dus de locatie waar de nieuwe stal zal komen, ligt in ander verwachtingsgebied. De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.



In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

3.8.2. *Conclusie*

De uitbreiding van het bouwblok in het bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe stal. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling 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).

3.9 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 4 Juridische opzet

4.1 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.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding is 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.

4.2.2 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.

4.2.3 Bestemmingen

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.