

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied, Lunteren, Meulunterseweg 16-18

Uitbreiding agrarisch bedrijf

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012, artikel 3.8.3c.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Planbeschrijving	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Huidig gebruik	3
1.3	Planbeschrijving	4
1.4	Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 2	Beleidskader	6
2.1	Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost	6
2.1	Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012	6
Hoofdstuk 3	Onderzoeksresultaten	8
3.1	Milieuzonering	8
3.2	Luchtkwaliteit	9
3.3	Geluid a.g.v. verkeer	9
3.4	Externe veiligheid	9
3.5	Bodem	10
3.6	Water	10
3.7	Soortbescherming	10
3.8	Gebiedsbescherming	10
3.9	Archeologie	10
3.10	Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Hoofdopzet	13
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Economische uitvoerbaarheid	14
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Meulunterseweg 16 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten noordoosten van de kern Lunteren. Kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummer 1838



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 sub c 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 wijzigingsplan 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 de bestemming agrarisch met de aanduiding agrarisch bedrijf groot. Daarnaast is voor dit perceel de aanduidingen 'intensieve veehouderij' opgenomen. Het perceel is gelegen in de reconstructie-wetzone 'verwevingsgebied'.

Op een perceel met de aanduiding agrarisch bedrijf groot is het mogelijk om binnen een bouwvlak van 10.000 m² maximaal 5.000 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 bouwvlakmogelijkheden. Op het perceel is op dit moment circa 7.290 m² aan bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het bouwvlak beslaat in de huidige situatie circa 18.500 m².

1.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 3.8.3 sub c van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Het gaat om een wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch groot'. Het bouwvlak kan door deze aanduiding maximaal worden vergroot naar 13.000 m² waarvan maximaal 9.750 m² mag worden bebouwd. Deze wijziging is alleen mogelijk binnen de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied'.

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

3.8.3 Groter bouwvlak en bebouwd oppervlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van het bouwvlak en het bebouwd oppervlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,5 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot', waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 12.000 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 0,65 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot', waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 4.875 m²;
- c. **ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,3 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 9.750 m²;**
- d. voor het bepaalde in sub b en c geldt voor een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', dat de vergroting alleen plaats kan vinden voor het gedeelte met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Daarbij wordt voor de berekening van de totale oppervlakte het gehele bouwvlak betrokken.
- e. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- f. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- g. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- h. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- j. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Het perceel Meulunterseweg 16 is gelegen in de reconstructiewetzone verwevingsgebied. Verder is voor het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' opgenomen. Artikel 3.8.3c is daarmee van toepassing. Aangezien het huidige bouwvlak al voldoende groot is, gaat het in dit plan alleen om het verhogen van het bebouwd oppervlak, tot een oppervlakte van 9.750 m². De uitbreiding past binnen het huidige bouwvlak.

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 naar een veebestand van 180.000 leghennen. Daarmee is dit bedrijf een volwaardig bedrijf.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan vergt een zorgvuldige (en forse) landschappelijke inpassing, aangezien het bedrijf op de Meulunterse Eng is gelegen. Uitbreiding betekent dat er nog verder de eng op wordt gebouwd. Karakteristiek van de eng is de openheid op de eng zelf en beslotenheid langs de randen van de eng (bosrand en zwaar beplante erven). Daarmee is de uitbreiding alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Dit wordt in de planregels gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast zijn met de aanvrager diverse aspecten vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Het bij het plan ingediende inrichtingsplan laat een forse inplanting van het erf zien, passend voor de erven aan de rand van een eng. Dit is een duidelijke verbetering van de huidige situatie. Op dit moment ligt de bebouwing namelijk kaal op de eng. Door de aanplant wordt de grote hoeveelheid

bebouwing omzoomd met een brede strook bomen en heesters. De volgende elementen dragen bij aan de grotere ruimtelijke kwaliteit:

- de aanplant van de nieuwe bomenrij (eiken) aan de oostkant van de schuren zorgt ervoor dat het zicht vanaf de spoorlijn en de Molenweg op de locatie sterk verbetert.
- resultaat van het verwijderen van de grondwal (hoger dan 1,5 meter) pal langs de Meulunterseweg is dat de openheid van de eng al vroeg langs de Meulunterse engweg wordt ervaren. Bovendien is een grondwal langs een weg een gebiedsvreemd element op een eng. Verder verbetert het uitzicht de eng op, vanuit de woning op Meulunterseweg 14. Om de bebouwing van het bedrijf uit het zicht (vanaf de Meulunterse Engweg) te onttrekken wordt er wel een grondwal langs de bebouwing aangelegd.
- karakteristiek voor een eng is dat de beplanting om de bebouwing heen staat, niet langs de kavelgrenzen. De aanplant van een 7 meter brede houtwal met gebiedseigen bomen en heesters aan de west- en zuidkant van de schuren is daarom kenmerkend.
- De tuin van Meulunterseweg 14 wordt door een haag en enkele bomen afgeschermd: dit past bij de eng. Door het verwijderen van de grondwal is het uitzicht vanuit de woning de eng op verbeterd.

Om de voorgestelde landschappelijke inpassing te realiseren heeft initiatiefnemer delen van de naastliggende percelen gekocht.

De ingediende inrichting van het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. 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 *landbouwonwikkelingsgebied* 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 binnen de zone verwevingsgebied. 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 2012 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.

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 landbouwonwikkeling) 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.

In een eerder stadium (2010) is een soortgelijk initiatief van de vorige eigenaar bij de gemeente afgewezen.. De belangrijkste overweging was daarbij dat er geen extra bebouwing kon worden toegestaan op basis van het Reconstructieplan Gelderse Vallei. Verder is als aanvullend argument genoemd dat de uitbreiding aan de achterzijde een onevenredige aantasting is van het open landschap. Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede in 2011 is discussie ontstaan over de interpretatie van het Reconstructieplan. De centrale vraag was daarbij of de uitbreidingsmogelijkheden van 30% in het verwevingsgebied moet worden genomen van de maximaal toegestane bebouwing of van de oppervlakte van het bouwvlak. Vanaf de inwerkingtreding van het Reconstructieplan heeft de gemeente Ede de uitbreidingsmogelijkheden van 30% in verwevingsgebied berekend over de maximaal toegestane bebouwing. Op deze grond is de eerdere aanvraag van de vorige eigenaar dan ook afgewezen. Later heeft de gemeente moeten vaststellen dat deze uitleg niet in overeenstemming is met het Reconstructieplan en te beperkt is. Daarom zijn in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de uitbreidingsmogelijkheden berekend over de

oppervlakte van het bouwvlak. Om in de toekomst discussies te voorkomen over percentages, wordt in het bestemmingsplan gewerkt met benoemde vaste maatvoeringen.

Het verzoek van de nieuwe eigenaar om de bebouwing uit te breiden past binnen de maximale maatvoering die in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Daarmee is een belangrijk verschil ontstaan met de eerdere afwijzing van het verzoek van de vorige eigenaar in 2010. De inbreuk op het open landschap wordt daarmee geen aanvullend argument meer, maar betreft de belangrijkste overweging om medewerking te verlenen of het verzoek te weigeren. Aan de overige wettelijke kaders wordt immers voldaan. De landschappelijke toetsing is weergegeven in paragraaf 1.4 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk 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 Milieu-effect Rapportage

Voor de inrichting geldt een MER-beoordelingsplicht. Er is reeds een MER-onderzoek uitgevoerd.

Het bedrijf groeit van 130.000 tot 180.000 leghennen. De effecten van de uitbreiding op de omgeving zijn echter zoveel mogelijk beperkt vanwege de reducerende maatregelen die het bedrijf treft in de toekomstige bedrijfsvoering. Voor fijn stof is zelfs sprake van een sanering wegens overschrijding. Ook voldoet het bedrijf met de uitbreiding aan het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderijen. Het geheel past in de omgeving, waarin het bedrijf is gelegen.

De milieueffectrapportage laat zien dat de uitbreidingen op het bedrijf, met 50.000 leghennen en voermengen als nevenactiviteit, kan voldoen aan de wettelijke regels en ook dat op onderdelen sprake is van een vermindering van de milieubelasting op de diverse gevoelige objecten.

3.1.3 Geurhinder (individueel)

De geuremissie van het bedrijf neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Het bedrijf is omgeven door landbouwgronden, agrarische bebouwingen en burgerwoningen. De burgerwoningen aan de Blankespoorsedijk 29, Meulunterseweg 23 en Molenweg 71 zijn de meest relevante geurgevoelige objecten in de omgeving van het bedrijf. De geurbelasting op deze woningen blijft zowel in de huidige als in de toekomstige situatie binnen de normen.

De geuremissie vanuit dierverblijven moet beoordeeld worden volgens de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv).

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld wordt de geurbelasting op de omliggende geurgevoelige objecten berekend met behulp van het verspreidingsmodel V-stacks Vergunning.

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	Blankespoorsedijk 29	171 071	456 978	14,0	12,9
8	Meulunterseweg 23	171 458	457 336	14,0	9,2
9	Molenweg 71	171 495	457 197	14,0	12,8

Aan de maximaal toegestane geurbelasting wordt voldaan.

3.1.4 Geluid

Aan de hand van de door aanvrager overgelegde gegevens is berekend, of aan de geldende geluidsnormen kan worden voldaan. Op basis van akoestisch onderzoek (Akoestisch Onderzoek V2.1, naar de geluidemissie van Pluimveebedrijf Brandsen, Meulunterseweg 14-18, 6741 HN Lunteren, d.d. 24 april 2013, uitgevoerd door Het Geluidburo bv) is aangetoond dat voldaan kan

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 Soortbescherming

Op het gedeelte waar de uitbreiding van de bebouwing is voorzien worden geen beschermde soorten verwacht en is geen toetsing aan de Flora- en Faunawet noodzakelijk. Ook de te verwijderen wal heeft geen hoge ecologische waarde. De begroeiing is zeer jong en overwoekerd door onkruid. De wal is wel geschikt voor algemene broedvogels en mag daarom alleen worden verwijderd buiten het broedseizoen voor vogels. Deze loopt van 15 maart tot en met 15 augustus.

Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.8 Gebiedsbescherming

3.8.1 Ecologische Hoofdstructuur

Het bedrijf is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-verbinden). Binnen deze zones is beperkte uitbreiding mogelijk, mits deze geen afbreuk doet aan de functie van de verbingszone. Elke verbingszone zal worden ingericht volgens een bepaald model. Deze verbingszone is aangewezen als Model 'Das'. Deze verbingszone is bedoeld voor kleine zoogdieren en bestaat uit Houtwallen en bosjes (ca 8%).

Om de huidige en nieuwe stal zal een houtwal worden aangelegd wat past in het model 'Das'. Tussen de huidige wal en nieuwe wal ligt een stuk grasland wat extensief zal worden beheerd zodat een kruidenrijk grasland kan ontstaan. Dit vormt foerageergebied voor de kleine zoogdieren met insecten en regenwormen.

De uitbreiding van het agrarische bedrijf vindt overigens plaats op een terrein dat nu al wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Gezien het voorgaande heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de EHS-kwaliteiten die zijn aangegeven voor dit gebied..

3.8.2 Natura-2000

Het plangebied is tevens gelegen op ongeveer 1 km van het Natura 2000-gebied Veluwe. Voor dit beschermde natuurgebied geldt mogelijk een externe werking. De toename van agrarische activiteit zal daarom ook moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswet.

De aanvraag voorziet in de uitbreiding van een pluimveehouderij met legkippen. In de aangevraagde situatie is geen sprake meer van batterijhuisvesting. Daarnaast zijn alle stallen voorzien van een emissiearmstalsysteem conform BWL 2009.10.V1 of conform BWL 2005.04.V1.

Op 4 maart 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 verleend aan J. Brandsen voor uitbreiding van een pluimveehouderij met legkippen, gelegen aan de Meulunterseweg 16 te Lunteren. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

3.9 Archeologie

3.9.1 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 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).

3.9.2 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)¹.

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 dekzandvlakte met lage dekzandwelvingen op hellingmateriaal met een plaggendek. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

In de omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het projectgebied plaatsgevonden.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot uitbreiding van het bestaande bouwblok naar het zuiden. Hierbij zal een nieuwe stal worden gerealiseerd, met een oppervlakte van circa 1.700 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld 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.

3.9.3 Conclusie

De onderhavige nieuwbouwplannen zullen plaatsvinden op reeds verstoorde grond. De bestaande locatie is reeds tot minimaal 3 meter diep onderkelderd. Eventuele archeologische resten zijn daar reeds verstoord en is op de plaats van de nieuwbouw waarderend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.10 Verkeer en parkeren

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een significant toenemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen significante gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Het is wel gewenst dat de bestaande verbindingsweg aan de achterkant van het perceel blijft bestaan waardoor een mogelijkheid blijft

bestaan voor rondrijden op eigen terrein. 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 onder andere de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. 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. De overige instanties hebben aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen.