

## **Toelichting**

### **Wijzigingsplan**

### **Agrarisch Buitengebied omgeving Bennekomsekade 5 in Bennekom**

*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 .....                 | 3  |
| 1.4 Landschappelijke inpassing .....       | 5  |
| Hoofdstuk 2 Onderzoeksresultaten.....      | 7  |
| 2.1 Milieuzonering .....                   | 7  |
| 2.2 Luchtkwaliteit .....                   | 8  |
| 2.3 Geluid a.g.v. verkeer .....            | 8  |
| 2.4 Externe veiligheid .....               | 8  |
| 2.5 Bodem .....                            | 8  |
| 2.6 Water .....                            | 8  |
| 2.7 Soortbescherming .....                 | 8  |
| 2.8 Cultuurhistorie en Archeologie .....   | 8  |
| 2.9 Verkeer en parkeren.....               | 10 |
| 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 Bennekomsekade 5, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Bennekom, Sectie A, nummer 626.



### *Ligging perceel*

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 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 2012.

## 1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Bennekomsekade 5 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding agrarisch bedrijf middelgroot met intensieve veehouderij. Daarnaast zijn voor dit perceel de volgende aanduidingen van toepassing: reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

## 1.3 Planbeschrijving

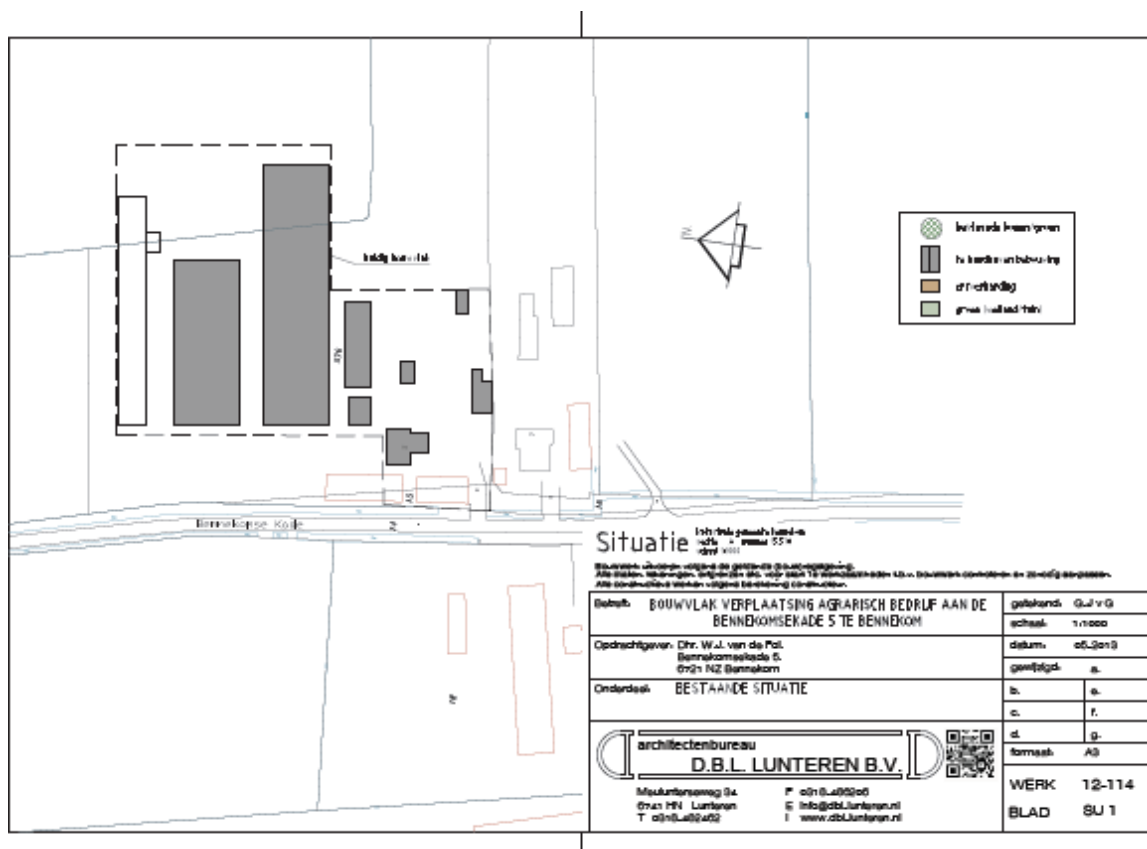
Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

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

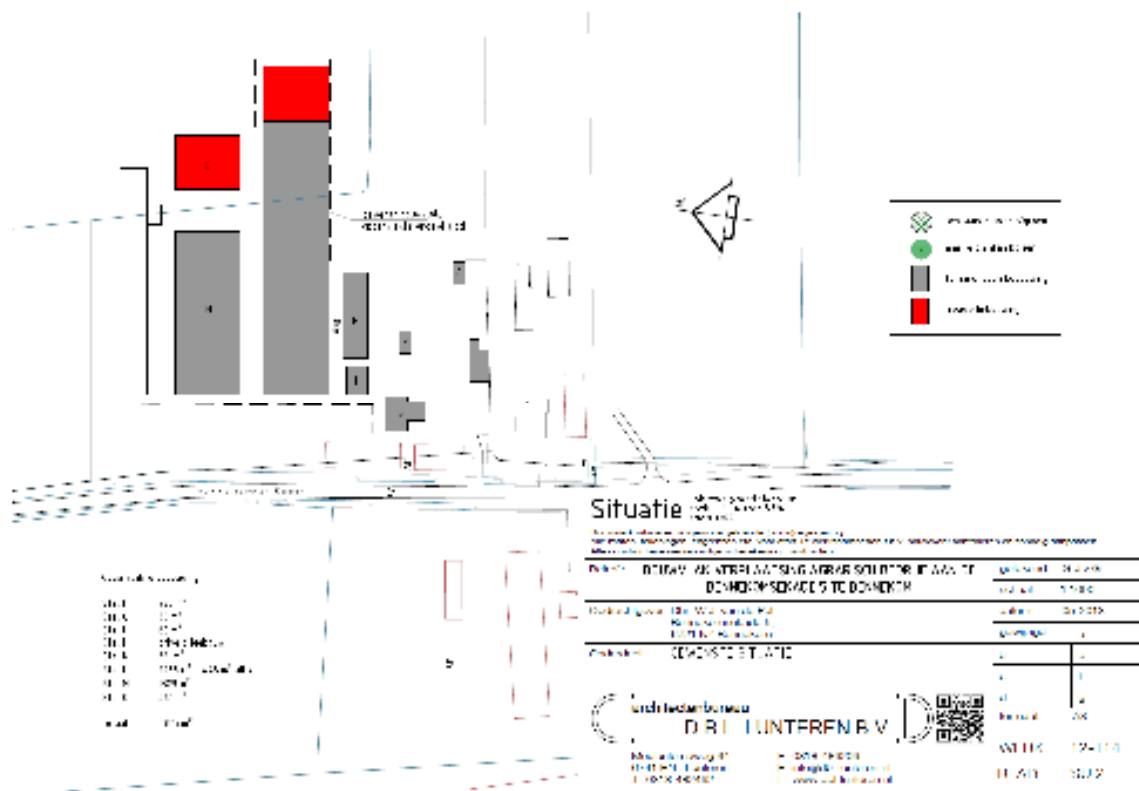
### 3.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

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



Bestaande situatie



Gewenste situatie

## 1.4 Landschappelijke inpassing

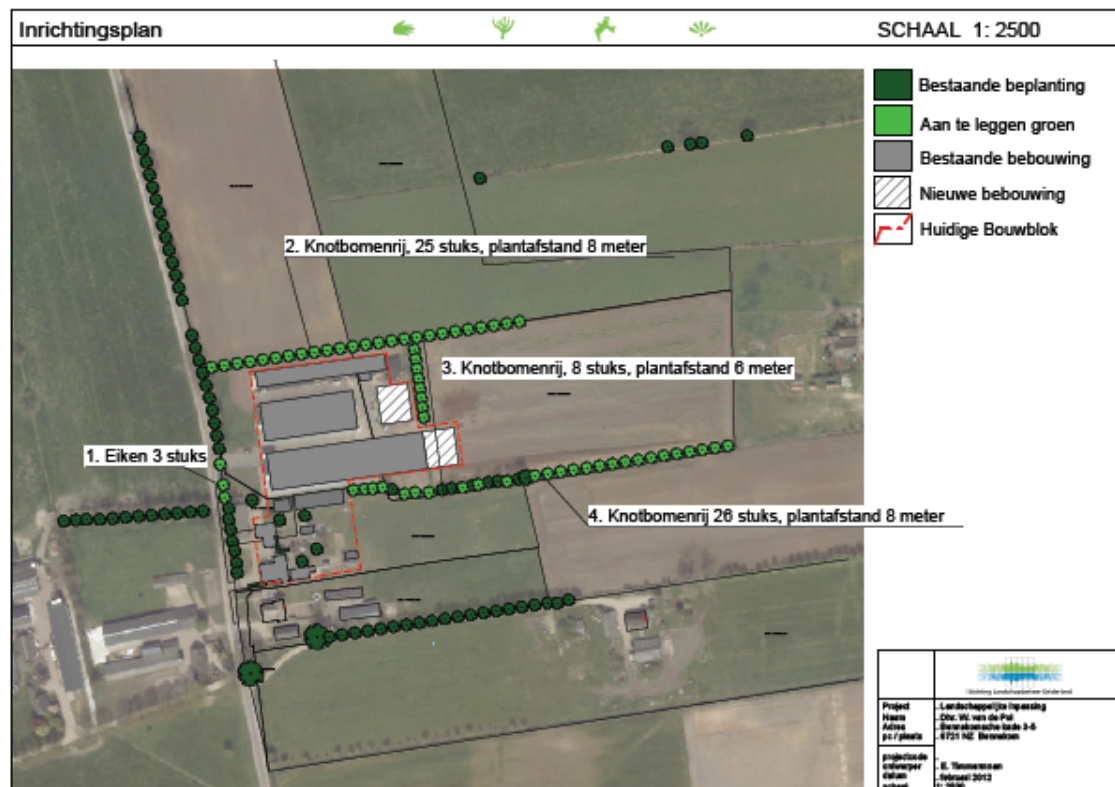
Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Het perceel wordt als volgt ingepast.

In februari 2012 is door Stichting Landschapsbeheer Gelderland een fraai inpassingsplan gemaakt voor deze kavel en aangrenzende percelen. Het inpassingsplan is door Landschapsbeheer Gelderland aangepast aan de nieuwe situatie. De landschappelijke structuur wordt versterkt door het aanvullen van de beplanting langs de Bennekomsekade met 3 eiken en door het versterken van de kavelgrenzen met knotbomenrijen.

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 zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



*Landschappelijke inpassing*

## Hoofdstuk 2 Onderzoeksresultaten

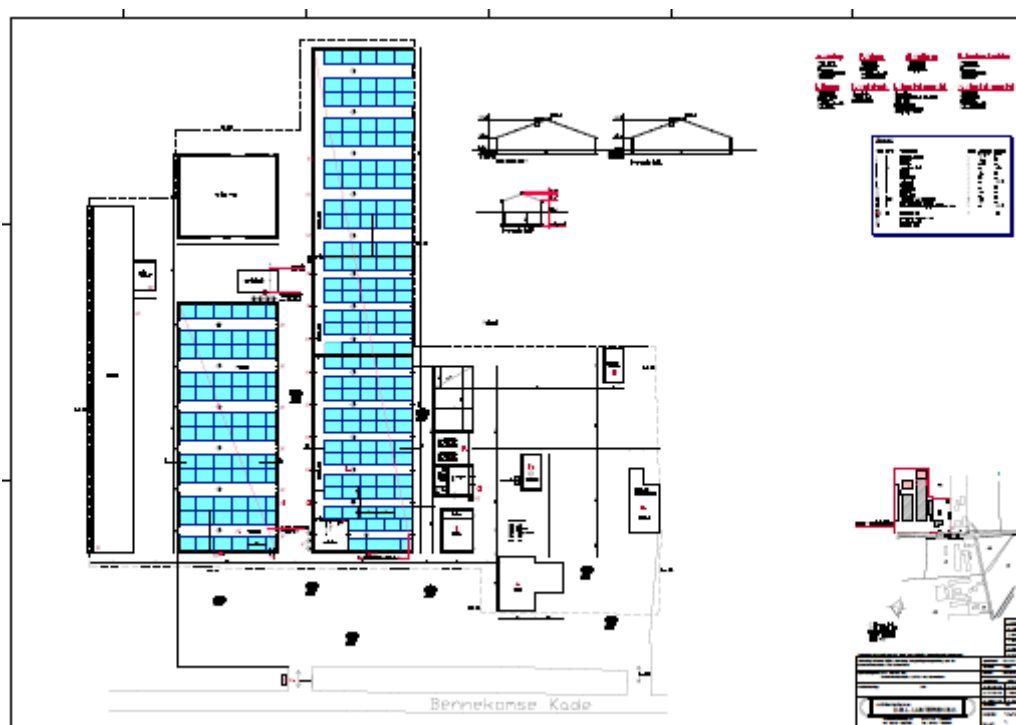
In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij 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 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



Het gaat hier om een vormverandering van het perceel. In dit geval zijn er geen belemmeringen vanuit de milieuregelgeving omdat de afstand tot naastgelegen woningen voldoende groot is.

### **2.1.3 Conclusie**

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

## **2.2 Luchtkwaliteit**

Het gaat hier om een aanvraag om een vormverandering van het agrarische bouwvlak. Dit betekent, dat de mogelijkheden binnen het vlak niet toenemen en daardoor ook geen sprake is van een toename van fijnstof ten opzichte van het geldende plan.

## **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 wegverkeerslawaai 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.

## **2.7 Soortbescherming**

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling, d.w.z. wijziging van de vorm van het bouwvlak, niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

Er worden geen gebouwen gesloopt. De kans op de verstoring van beschermde soorten is daarmee zeer klein.

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 Cultuurhistorie en Archeologie**

### **Algemeen**

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

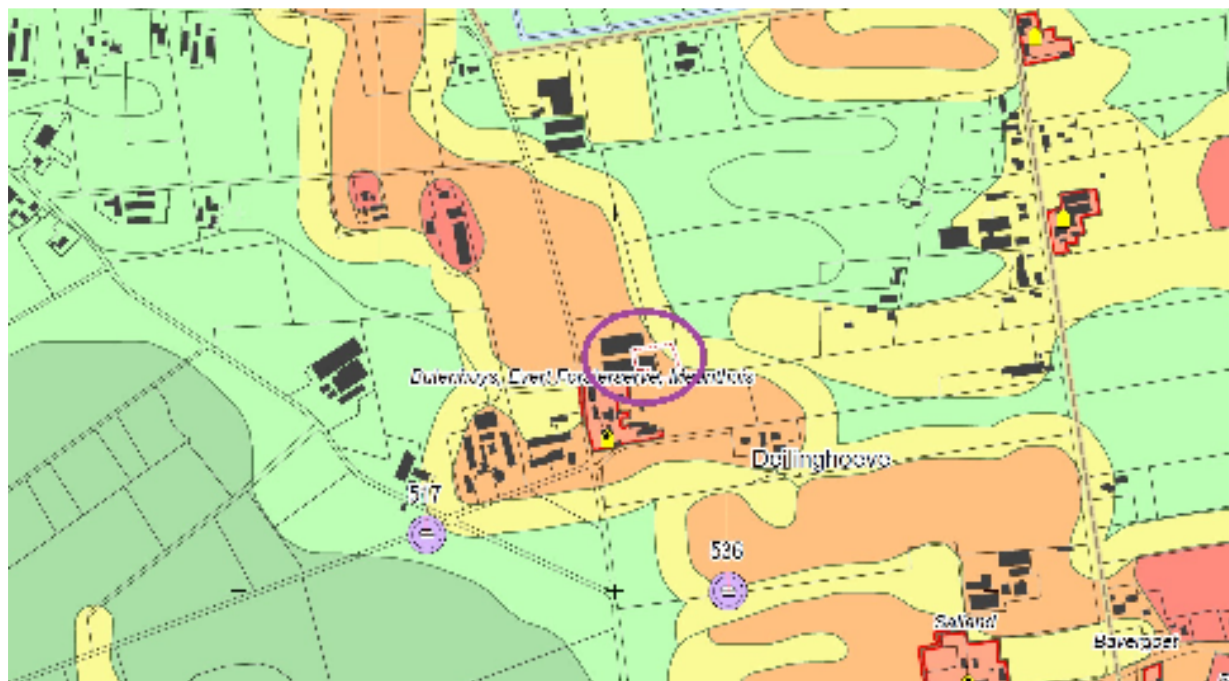
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.<sup>1</sup>

### Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012).

De rode en gele kleuren geven aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog en middelhoog is.



In een deel van het plangebied is in het kader van een eerdere bestemmingsplanwijziging in 2012 al een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd.<sup>2</sup>

Dit onderzoek heeft aangetoond, dat de bodem ter plaatse tot in de oorspronkelijke bodem verstoord is. Vermoedelijk is dit het gevolg van agrarische activiteiten die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden.

### Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Hierdoor ontstaat ruimte om een bestaande stal uit te breiden met 445 m<sup>2</sup> en een nieuwe stal te realiseren met een omvang van 441 m<sup>2</sup>.

Onderzoek in een deel van het plangebied heeft uitgewezen, dat het onderzochte gebied verstoord is. Het is, gezien de omvang van de agrarische activiteiten in het plangebied, aannemelijk dat deze verstoring zich uitstrekt tot het overige deel van de nieuwbouwlocatie.

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).

<sup>1</sup> Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. RAAP-rapport 2500. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

<sup>2</sup> Beckers, I.S.J., 2012: Bennekomsekade 5 te Bennekom (gemeente Ede). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 2969, Amersfoort. Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied omgeving Bennekomsekade 5 in Bennekom

## **2.9 Verkeer en parkeren**

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een toenemende verkeersaantrekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen significante 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.