

# **Toelichting**

## **Wijzigingsplan**

### **Agrarisch Buitengebied omgeving Koperensteeg 20 in Wekerom**

*Vormverandering bouwblok agrarisch bedrijf en toevoegen  
gebruiksmogelijkheid (groepsaccommodatie)*

*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  |
| .....                                     | 4  |
| Bouwvlak bestaand   Bouwvlak gewenst..... | 4  |
| .....                                     | 4  |
| 1.4 Landschappelijke inpassing.....       | 4  |
| Hoofdstuk 2 Onderzoeksresultaten.....     | 6  |
| 2.1 Milieuzonering.....                   | 6  |
| 2.2 Geluid.....                           | 6  |
| 2.3 Geluid a.g.v. verkeer.....            | 6  |
| 2.4 Externe veiligheid.....               | 6  |
| 2.5 Bodem.....                            | 6  |
| 2.6 Water .....                           | 7  |
| 2.8 Soortbescherming.....                 | 7  |
| 2.9 Cultuurhistorie en Archeologie.....   | 8  |
| 2.11 Verkeer en parkeren.....             | 9  |
| Hoofdstuk 3 Juridische opzet.....         | 10 |
| 3.1 Algemeen.....                         | 10 |
| 3.2 Hoofdopzet.....                       | 10 |
| 4.1 Algemeen.....                         | 11 |
| 4.2 Economische uitvoerbaarheid.....      | 11 |
| 4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 11 |

# Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

## 1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Koperensteeg 20 in Wekerom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, Sectie B, nr. 4686.



*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 een gebruiksmogelijkheid toevoegen: de ruimte boven de paardenstal wil men inrichten als groepsaccommodatie.

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. Daarbij is ook uitdrukkelijk rekening gehouden met de wens van initiatiefnemer voor een groepsverblijf. 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 Koperensteeg 20 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding agrarisch bedrijf middelgroot. Daarnaast zijn voor dit perceel de volgende aanduidingen van toepassing: Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied.

## 1.3 Planbeschrijving

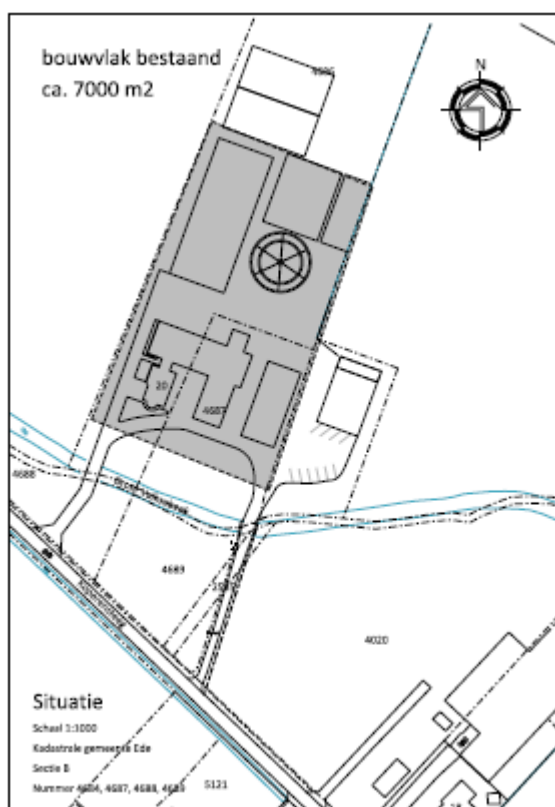
Door het wijzigen van de vorm is het mogelijk de bebouwing vanuit bedrijfsmatig oogpunt efficiënter te situeren. De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

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

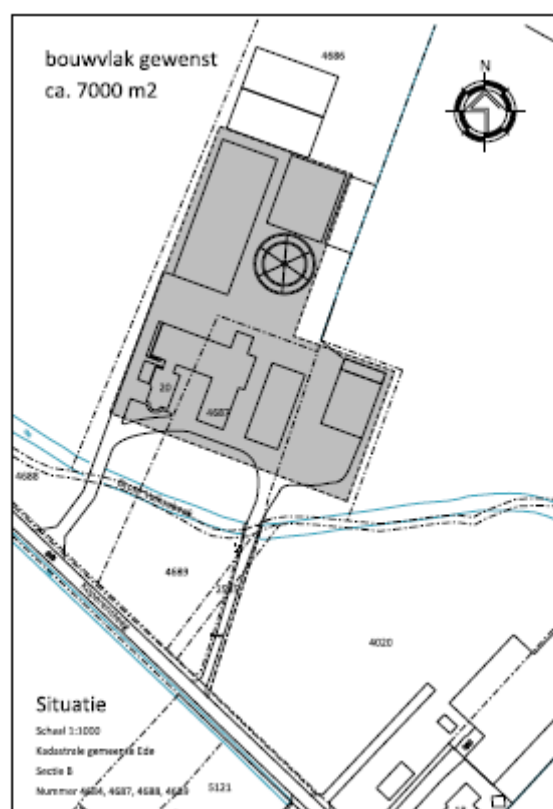
### 3.8.1 Vorm van het bouwvlak

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

- 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.



*Bouwvlak bestaand*



*Bouwvlak gewenst*

## 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*.

De uitbreiding inclusief de verplaatste parkeerplaats worden landschappelijk ingepast (zie tekening "inpassing-D"). In deze tekening zijn ook de afspraken over inpassing uit 2011 verwerkt. Het gaat om nog niet aangeplante onderdelen van het inrichtingsplan bij de vergunning 2011W0477.

De uitbreiding naar het oosten is bedrijfstechnisch de enige mogelijkheid. De kwaliteitswinst is behaald doordat de parkeerplaats die nu ten zuiden van de beek ligt (ver buiten het bouwvlak) wordt verplaatst naar de voorkant van de nieuwe schuur. Hierdoor ontstaat de situatie dat alle bedrijfsactiviteiten van de paardenhouderij achter de beek plaatsvinden.

Het gebruik van de verdiepingsvloer van de paardenstal als groepsaccommodatie heeft geen significante gevolgen voor de ruimtelijke uitstraling van het gebouw op de directe omgeving. Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid die op verantwoorde manier in de omgeving is ingepast.

[illegible]

## 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 bedrijf is gelegen in het agrarisch buitengebied met in de directe omgeving enkele bedrijven (agrarisch en niet-agrarisch) en (bedrijfs)woningen. Het bouwvlak van het bouwbedrijf aan de Koperensteeg 18 te Wekerom is op voldoende afstand gelegen van het bedrijf Koperensteeg 20 voor de gewenste aanpassing van het bouwvlak. Gelet op de onlangs gerealiseerde functiewisseling is op korte termijn een verdere uitbreiding van het bouwbedrijf niet aannemelijk.

Het is wenselijk dat bouwvlakken voor bedrijfsgebouwen van agrarische bedrijven zoveel mogelijk op ten minste 50 meter afstand van elkaar liggen omdat qua bestemming er een veebezetting mag worden gehouden. Met de gewenste verandering van het bouwvlak verkleint de bestaande afstand maar blijft > 50 meter.

#### 2.1.3 Conclusie

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

### 2.2 Geluid

De groepsaccommodatie moet worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Dat wil zeggen dat bij een uitbreiding van omliggende bedrijven de geluidnormering moet voldoen bij de bedrijfswoning Koperensteeg 20, maar ook bij het logiesgebouw. Gezien de onderlinge afstanden wordt op dat punt geen knelpunt voorzien.

### 2.3 Geluid a.g.v. verkeer

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

### 2.4 Externe veiligheid

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

### 2.5 Bodem

Van de locatie zijn gegevens uit het bodeminformatiesysteem bekend. In 1999 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden (DSVO99223 van 2 september 1999). Hierbij is alleen in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK gemeten. In die tijd werd er nog niet naar asbest gekeken. Op de plaats van de schuur waarvoor nu een sloopvergunning is verleend, wordt de nieuwe stal/logiesruimte gebouwd.

Uit de asbestinventarisatie die bij de sloopaanvraag is bijgevoegd, blijkt dat deze schuur al dateert van ca 1920. Verder blijkt dat het dak asbesthoudende bedekking bevat. Vanwege de ouderdom van de schuur is het niet ondenkbaar dat er asbest (door onder andere verwerking) in de bodem is gekomen. Bovendien is op een foto te zien dat er asbestplaten op de grond liggen. Verder zijn er geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Voor het overige terrein kan een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

### **Uitgevoerd onderzoek**

Ten behoeve van de nieuwbouw is een verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd (Hunneman Milieu-advies, kenmerk 140498/dh/sh, juni 2014). Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de vaste bodem zijn sporen tot matige bijmengingen aan puindelen waargenomen. Analytisch is in het grondmonster geen asbest aangetoond.

#### **2.5.1. Conclusie**

Op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Voor bodem is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

## **2.6 Water**

Gezien de marginale wijziging heeft het plan heeft geen gevolgen de waterhuishouding.

## **2.7 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.

#### **2.7.1. Situatie plangebied**

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van de EHS is niet noodzakelijk.

#### **2.7.2. Conclusie**

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

## **2.8 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. 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).

#### **2.8.1. Situatie plangebied**

Het plangebied is mogelijk geschikt voor beschermde soorten. De voorgenomen ingreep zal echter geen negatieve invloed hebben op deze beschermde soorten.

#### **2.8.2. Conclusie**

De Flora- en Faunawet heeft vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

## 2.9 Cultuurhistorie en Archeologie

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.

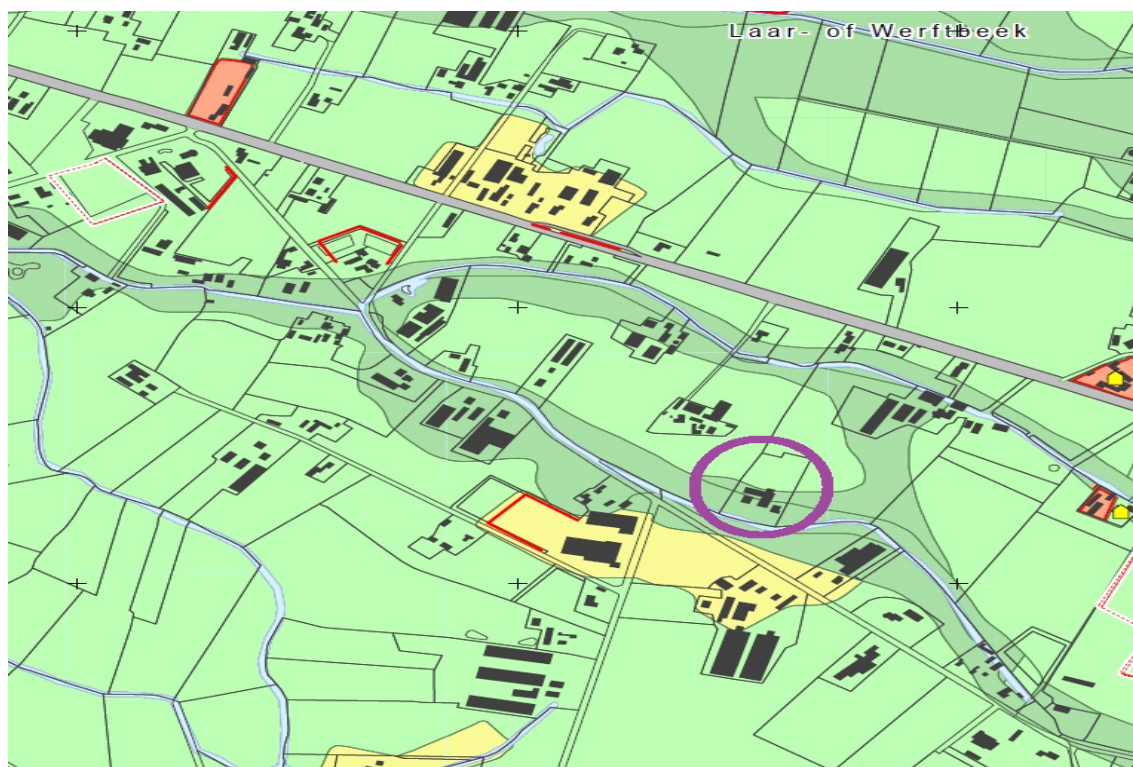
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch 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.

### 2.9.1 *Situatie plangebied*

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

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 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.



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.

### 2.10.2 Conclusie

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).

## 2.11 Verkeer en parkeren

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

## Hoofdstuk 3 Juridische opzet

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

### 3.2 Hoofdropzet

#### 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 en een aanvulling van de planregels. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd en er is een aanduiding "groepsaccommodatie" aan de verbeelding toegevoegd. Aan artikel 3.1 van de planregels wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "n. ter plaatse van de aanduiding "groepsaccommodatie" is tevens een groepsaccommodatie toegestaan". De overige leden van dit artikel worden verder doorgenummerd (n t/m r).

#### 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.