Ruimtelijke Beheer Ontwikkeling
2265-34

Ontwerp bestemmingsplan
Agrarisch Buitengebied

P2265-34

Ontwerpbestemmingsplan
Agrarisch buitengebied Ede

Gemeente Ede

Ontwerpbestemmingsplan

Agrarisch buitengebied Ede

Gemeente Ede

Toelichting
Bijlagen

Regels
Bijlagen

Verbeelding
Schaal 1: 5.000

Datum:
Januari 2011

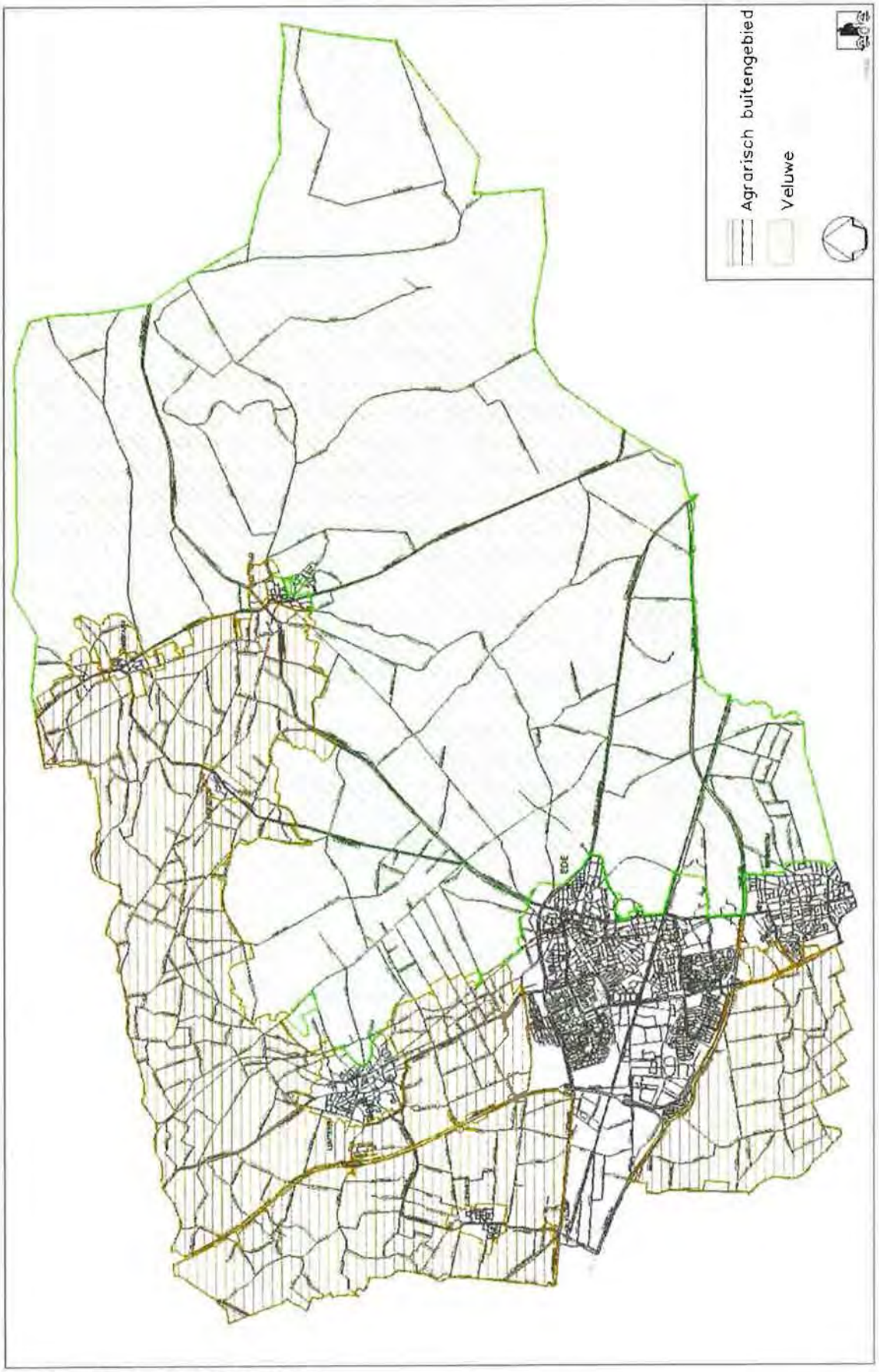
Inhoud

1	Inleiding		4
	1.1	Aanleiding en doel	4
	1.2	Begrenzing van het plangebied	5
	1.3	Procedure	5
	1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving		7
	2.1	Planmethodiek	7
	2.2	Gebiedsbeschrijving	7
	2.2.1	Gebiedskarakteristiek	7
	2.2.2	Laag 1: De landschappelijke onderlegger	8
	2.2.3	Laag 2: De droge en natte infrastructuur en leidingen	15
	2.2.4	Laag 3: Het grondgebruik/de functies	15
	2.3	Doelen en uitgangspunten van het plan	16
	2.3.1	Doelen	16
	2.3.2	Uitgangspunten plansystematiek	18
	2.3.3	Uitgangspunten planthema's	18
	2.3.3.1.	Planthema's land- /tuinbouw	19
	2.3.3.2.	Planthema's Werken/Wonen	36
	2.3.3.3.	Planthema's Recreatie en toerisme	40
	2.3.3.4.	Planthema's Bos/Natuur/Landschap/Cultuurhistorie en Archeologie	42
3	Beleidskader		46
	3.1	Rijksbeleid	46
	3.2	Provinciaal en regionaal beleid	49
	3.3	Gemeentelijk beleid	69
4	Onderzoek en randvoorwaarden		74
	4.1	Inleiding	74
	4.2	Bedrijven en milieuzonering	74
	4.3	Groen	76
	4.4	Bodem	76
	4.5	Water	77
	4.6	Flora en fauna en Natuurbeschermingswet	80
	4.7	Archeologie	86
	4.8	Cultuurhistorie	90
	4.9	Molenbiotoop	97
	4.10	Geluid	98
	4.11	Luchtkwaliteit	99
	4.12	Verkeer en parkeren	99
	4.13	Kabels en leidingen	100
	4.14	Veiligheid	101
	4.15	Externe Veiligheid	101

5	Economische uitvoerbaarheid		107
	5.1	Conclusie	107
6	Juridische planbeschrijving		108
	6.1	Inleiding	108
	6.2	Retrospectieve toets	108
	6.3	Bestemmingsplanregels	109
7	Inspraak, vooroverleg en zienswijzen		117
	7.1	Inleiding	117
	7.2	Inspraak en vooroverleg	117
	7.3	Zienswijzen	117
8	Handhaving		118

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht landschapstypen
Bijlage 2: Indicatief overzicht van afwijkende bestaande maten
Bijlage 3: Nota van inspraak en vooroverleg



figuur 1: Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze planherziening is zowel juridisch als inhoudelijk. Voor het juridische aspect moet met name worden gedacht aan de vereisten van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarbij behorende verplichte RO standaarden 2008. Het vigerende bestemmingsplan 'agrarisch buitengebied 1994' is verouderd. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen om de 10 jaar worden geactualiseerd. Voor het buitengebied van de gemeente Ede gelden twee grote bestemmingsplannen: 'Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994' en 'Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe' (zie paragraaf 1.2). Voorliggend bestemmingsplan betreft de actualisering van het bestemmingsplan "agrarisch buitengebied'.

Inhoudelijk gezien zijn er diverse feitelijke en beleidsmatige ontwikkelingen, die vragen om herziening. Te noemen zijn ontwikkelingen op het terrein van landbouw (bedrijfsbeëindiging, schaalvergroting van bestaande agrarische bedrijven en nevenfuncties), recreatie, natuur en landschap (natuur- en landschapsontwikkeling). Het bestemmingsplan schenkt expliciet aandacht aan een harmonisatie en actualisatie van bestaande plannen, de uitwerking van lokale visies, de ruimtelijke structuur, de infrastructuur (wegen en waterlopen), de doorvertaling van nieuw provinciaal en lokaal beleid, zoals de structuurvisie Buitengebied Ede (met name de juridische doorvertaling), omgevingsaspecten (natuur, water en milieu) en haalbaarheid.

1.1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridisch-planologische regeling voor ruimtelijk relevante zaken in het buitengebied van de gemeente Ede. Dit kader is gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies en het faciliteren van nieuwe kwaliteiten en functies. Actueel beleid van gemeente, provincie en rijk zijn het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Daarnaast bestaat het doel om dit bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar te maken, zodat het voor alle belanghebbenden via internet bevraagbaar is/wordt.

Het bestemmingsplan zal het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' (zoals vastgesteld door de raad op 4 juli 1994 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door GS op 12 november 1996), alsmede de herziening daarvan op basis van artikel 30 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (zoals vastgesteld door de raad op 19 december 2002 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door GS op 14 september 2004), vervangen.

In het bestemmingsplan zijn, naast bovengenoemde bestemmingsplannen, diverse (postzegel)bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, partiële herzieningen, ontheffingen en ruimtelijke onderbouwingen meegenomen. Verder zijn ook enkele plangrenzen aangepast ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'agrarisch buitengebeid 1994'. De aanpassingen hebben betrekking op ondergeschikte delen van de navolgende bestemmingsplannen:

- A30
- Lunteren noord – west
- Lunteren noord – oost
- Lunteren zuid – oost
- Lunteren zuid De Hul
- Ederveen
- Hoekelumse Brinkweg
- Bennekom west
- Natuurgebied Veluwe
- Otterlo
- Bedrijventerrein Harskamp zuid – west
- Harskamp

Een bestemmingsplan is hét RO-instrument voor een gemeente. Dit plan bindt zowel de burger als de gemeente en dient als toetsingskader voor vergunningen en het gebruik van de gronden. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische plan. Het bevat informatie over de doelen en uitgangspunten van het plan, de plansystematiek (hoofdlijnen en uitwerkingen) en de bestemmingen en planologische regelingen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De gemeente Ede ligt in de provincie Gelderland, ten noordwesten van Arnhem en ten noorden van Wageningen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het agrarisch buitengebied. Het plangebied omvat het agrarisch buitengebied, circa 9.000 ha groot, van de gemeente Ede, exclusief natuurgebied de Veluwe en de kernen Ede, Bennekom, Lunteren, Ederveen, De Klomp, Wekerom, Harskamp en Otterlo (zie figuur 1; kaart met de begrenzing van het plangebied). Ede is in totaal 318,25 km^2 groot en telde op 1 januari 2010 107.832 inwoners.

1.3 Procedure

Dit plan is tot stand gekomen via een gefaseerde projectmatige aanpak. Per fase is de verzamelde informatie verwerkt en teruggekoppeld naar de projectorganisatie. Het bestemmingsplan is in verschillende fasen tot stand gekomen. Het planvormingsproces ziet er globaal als volgt uit:

1 oriëntatie en voorbereiding;
2 inventarisatie, beschrijving en analyse;
3 beleidsvorming en planvorming;

4 voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak;
5 ontwerp bestemmingsplan voor zienswijze;
6 vaststelling.

De totstandkoming van het bestemmingsplan is begeleid door een breed samengestelde ambtelijke projectgroep en een klankbordgroep. In deze klankbordgroep zaten vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties die een sterke band hebben met het buitengebied.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van alle ruimtelijk relevante beschikbare informatie over het plangebied. Hierbij kan worden gedacht aan vigerende bestemmingsplannen, het Streekplan, het Reconstructieplan etc.

Het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede regelt ruimtelijk relevante zaken en gebruik van gronden. Onderwerpen die ergens anders worden geregeld, worden niet nogmaals geregeld in dit plan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Monumentenwet, de Wet Milieubeheer, de Provinciale milieuverordening en de Keur van het waterschap.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en de gekozen planmethodiek. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 zijn en worden de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een bijbehorende verbeelding. De regels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en deze is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

De opzet van het plan is dat het een consoliderend bestemmingsplan is. De aanwezige functies zijn in het plangebied opgenomen en daarmee planologisch verankerd. De verankering legt de bestaande rechten van de gebruikers vast. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd moet worden. In principe mag per bouwvlak één (bedrijfs)woning worden gebouwd. Afwijkingen hiervan zijn op de verbeelding weergegeven. Goot- en bouwhoogte, bebouwingsoppervlak, etc. zijn in de regels bepaald.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Gebiedskarakteristiek

In het midden van de provincie Gelderland grenzend aan de provincie Utrecht, op niet al te grote afstand van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) ligt de gemeente Ede. Aan de ene kant van Ede bevindt zich de Veluwe en aan de andere kant het intensief gebruikte agrarische landschap van de Vallei. In het midden Ede-stad, een knooppunt van bedrijvigheid en grootschalige infrastructuur.

Midden in deze landschappen liggen de kernen Ede, Bennekom, Lunteren, Wekerom, Otterlo, Harskamp en Ederveen. Het gebied wordt gekenmerkt door verschillen in het landschap met hoge landschappelijke waarden. Het (landschap van het (agrarisch)) buitengebied van de gemeente Ede is op te delen in vijf typen, die hierna nader worden beschreven:

- bos- en heidelandschap;
- engenlandschap;
- kampenlandschap;
- broek- en heideontginningenlandschap en

— veenontginningenlandschap.

De beschrijving van het plangebied is opgezet conform de lagenbenadering. Deze benadering omvat de volgende drie lagen:
1 de landschappelijke onderlegger;
2 de droge en natte infrastructuur en technische infrastructuur ;
3 het grondgebruik/de functies.

2.2.2 Laag 1: De landschappelijke onderlegger

Binnen deze laag worden de (cultuurhistorische) landschapswaarden die ruimtelijk van belang zijn beschreven. In bijlage 1 is een kaart opgenomen waarop de verschillende landschappen zijn weergegeven.

Bos- en heidelandschap

Het bos- en heidelandschap van de gemeente Ede ligt op de stuwwal van de Veluwe. Het maakt onderdeel uit van het groen blauwe casco, dat dient als netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen op verschillende schaalniveau's. Het bos- en heidelandschap kent grote hoogteverschillen. De bodem bestaat uit arme zandgronden, waar oorspronkelijk een oerbosvegetatie op ontstaan was. Vanaf de Middeleeuwen werd de Veluwe echter gebruikt voor begrazing.
Intensieve begrazing leidde tot degeneratie van het bos en uiteindelijk tot heide en zandverstuivingen. Eind 19e eeuw zijn deze vrijwel boomloze gronden weer massaal ingeplant met naaldbossen. De naaldbossen werden aangeplant als productiebossen, voor onder andere de mijnbouw in Zuid-Limburg. De aanplant van naaldbossen is sterk beeldbepalend geworden voor de Veluwe. Niet alleen vanwege de beplantingssoorten, maar ook vanwege het kenmerkende orthogonale grid van wegen (ten behoeve van de productie).

Tegenwoordig bestaat het landschap grotendeels uit gemengde bossen en heidevelden. Afwisselend komen open stuifzand, heide, landbouwenclaves (De Ginkel en Driesprong) en besloten boslandschappen voor.
Het bos- en heidelandschap is rijk aan cultuurhistorie. Het gebied wordt nog doorsneden door herkenbare lange, oude verbindingswegen en gekenmerkt door elementen als grafheuvels en celtic fields.
De ontsluitingsstructuur van dit deelgebied verschilt sterk. Het boslandschap heeft een recht wegen-/padenpatroon (rationeel). Andere delen zijn juist ontworpen met een grillig wegen-/padenpatroon (parkachtig), bijvoorbeeld het Lunterse Buurtbosch. Ditzelfde geldt voor het heidelandschap en de agrarische enclaves.
Veel functies liggen in het besloten boslandschap. Deze zijn vooral te vinden in de bosranden. Hierbij gaat het om functies zoals: campings, sportfaciliteiten, buitenplaatsen, legerfaciliteiten, een paardenrenbaan, een vuilnisbelt, een natuurbad en vliegveld Deelen. Aandachtspunt voor beeldkwaliteit is dat deze functies een zorgvuldige inpassing op eigen terrein krijgen en houden om de effecten op de omgeving te verzachten. Zeker ook op de overgang van boslandschap naar engenlandschap is dit van belang – het engenlandschap wordt gekenmerkt door een dichte groene bosrand.

In de laatste decennia wordt gestreefd naar het in stand houden van de resterende heide en zandverstuivingen en wordt door omvormingsbeheer de groei van inheemse streekeigen bossen, met soorten als berk, eik en beuk, bevorderd. Hiermee wordt een gevarieerd en uitgestrekt landschap, met grote waarden voor natuur, landschap en recreatie, in stand gehouden. Ook het behoud van zandwegen is van belang voor natuur, landschap en recreatie.

Karakteristieken van het bos- en heidelandschap:
- afwisseling van uitgestrekte besloten boslandschappen en de open gebieden (open stuifzand, heide, landbouwenclaves);
- oude verbindingswegen, grafheuvels en celtic fields;
- zandwegen.

Kenmerkende beplantingen van dit landschap zijn:
- aaneengesloten loofbossen: zomereiken - berkenbos (algemeen voorkomend) en (soms): wintereiken - beukenbos;
- grote oppervlakten naaldbomen: grove den, Douglas, fijnspar
- solitaire bomen en kleine groepje eiken en berken op de open heidevelden
- laanbeplantingen

Het engenlandschap

De engen liggen op de stuwwalflank, op de overgang tussen het Veluwemassief en de Gelderse Vallei. Het engenlandschap bestaat uit meerdere aaneengesloten engen. Het zijn cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle, open akkergebieden. De gronden zijn steeds hoger en boller komen te liggen door de plaggenlandbouw. Dit kenmerk, het glooiende, open landschap, is dan ook karakteristiek voor het engenlandschap.

De randen van de engen worden tegenwoordig gevormd door het boslandschap aan de hoge kant en de oude ontginningsbasis, met veel karakteristieke en monumentale boerderijen en rijk beplante erven en wegen, aan de lage kant. We spreken in dit landschapstype dan ook wel van een besloten openheid. De akkervelden zijn open, maar deze zijn duidelijk begrensd, door dichte randen van opgaand groen (de bosrand) en beslotenheid van de erven, door erfbeplantingen.
De erven bestaan oorspronkelijk uit kleinschalige bebouwing, met stallen in diverse richtingen. Tegenwoordig kennen veel erven een flinke schaalvergroting. Deze nieuwe en grotere bedrijfsgebouwen kunnen, indien niet landschappelijk ingepast, afbreuk doen aan het besloten karakter van de erven. Met name wanneer deze erven aan de ontginningsbasis liggen, kunnen deze een sterke invloed uitoefenen op de uitstraling van het engenlandschap. Veelal groeien de erven de eng op, waardoor de bebouwing meer in het zicht komt te liggen.

Voor de engen (inclusief de Westeneng) geldt een bijzonder welstandsniveau.

Karakteristieken van het engenlandschap:

— besloten openheid: de openheid van de eng en de beslotenheid van de randen van de eng;
— microreliëf: de bolle ligging van de eng, steilranden, holle wegen;
— incidentele zichtlijnen over de eng vanaf de oude verbindingswegen;
— zandwegen en schaapsdriften.

Kenmerkende beplantingen van dit landschap zijn:
— eikensingels of -wallen langs de ontginningsbasis en bosranden;
— ruigtes langs de zandwegen en schaapsdriften;
— eikengaarden op en nabij het erf;
— rijke erfbeplanting.

Het kampenlandschap
Het kampenlandschap is een kleinschalig agrarisch landschap, dat is gevormd door individuele ontginningen (éénmansessen). Het kampenlandschap ligt op vaak langgerekte dekzandruggen, hoger dan de omgeving. Bebouwing en beplantingen volgen het onregelmatige reliëf. Het landschap wordt gekenmerkt door zijn wat grillige patroon van individuele akkers, die begrensd zijn door houtwallen, struweelranden, bomenrijen of kleine boscomplexen. Hoogteverschillen (als gevolg van plaggenlandbouw) zijn nog steeds aanwezig. De wegen passen zich aan het reliëf aan en hebben veelal een kronkelend verloop. Van oudsher bevinden zich de akkers op de hogere delen en de weilanden in de nattere lager gelegen delen. Echter door de verbeterde ontwatering is dit steeds meer gemengd.
Er is sprake van een groot aaneengeschakeld landschappelijk raamwerk van lineaire beplantingen. In deze stevige landschappelijke structuur heeft het erf geen beeldbepalende rol, maar is deze onderdeel van het raamwerk.

Het robuust landschappelijke raamwerk is in staat om ontwikkelingen op erven op te vangen, zonder dat deze de beeldkwaliteit van het landschap aantast. Een goede samenhang tussen het landschap en het erf is daarvoor van belang. Door landschapselementen te herstellen/behouden en ruimte te bieden voor ontwikkelingen is een duurzaam kwalitatief buitengebied met een sterke eigenheid mogelijk (versterking van de landschappelijke karakteristiek).

Voor de volgende gebieden in het kampenlandschap geldt, vanwege de combinatie van waardevolle bebouwing en kleinschalig landschap, een bijzonder welstandsniveau: Westeneng, Nergena, omgeving Nederwoud/De Buzerd.

Karakteristieken van het kampenlandschap:
— sterk landschappelijk raamwerk ;
— kleinschaligheid;
— grillige verloop van wegen, wegbeplantingen, perceelsrandbeplantingen en erfbeplantingen;
— beeksloten;
— microreliëf: bolle ligging van individuele akkers, steilranden;

— wegen met laanbeplanting;
— De Hallehuisboerderij is karakteristiek voor dit landschap. Nergena en de omgeving Nederwoud zijn karakteristiek, met veel monumentale boerderijen. Nergena en de Westeneng zijn cultuurhistorisch en landschappelijk de meest waardevolle gebieden.

Kenmerkende beplantingsvormen van het kampenlandschap zijn:
— eikenlaanbeplanting langs de vele kronkelige wegen;
— langs beken staan knotwilgen of, vanuit het verleden, brede beplantingen;
— eikengaarden en boomgaarden bij boerderijen;
— houtwallen en houtsingels op de perceelsgrenzen.

Heide- en broekontginningenlandschap
De meeste ontginningen van de broek- en heidegebieden dateren uit de periode van 1850 tot het begin van de 20e eeuw. Door de verbeterde ontwatering, introductie van kunstmest, het aanleggen van infrastructuur en het opheffen van gemeenschappelijke marken, werden deze gronden geschikt voor de landbouw. Met name in de lagere delen van het dekzandgebied van de Gelderse Vallei vinden we deze gebieden (de hogere delen waren immers al in gebruik genomen: het engen- en kampenlandschap).
Van oudsher hadden de broekontginningen een rijkere beplantingsstructuur dan de heideontginningen. Deze verschillen zijn tegenwoordig niet meer waar te nemen. De gebieden worden gekenmerkt door hun rationele verkaveling, bestaande uit rechte lijnen en vierkante bouwblokken. In het gebied liggen veel grote agrarische bedrijven met forse stallen. De situering van de bebouwing op het erf kent een rationele opzet, waarbij de bedrijfsbebouwing overwegend haaks op de ontsluitingsstructuur staat.
Door flinke afstanden tussen de ontsluitingswegen bestaan er plaatselijk grote afstanden tussen de erven. Hierdoor oogt het landschap ruim en open. Grond wordt gebruikt als grasland en akkerland.
De mate van openheid verschilt sterk binnen de verschillende ontgonnen broek- en heidegebieden: er zijn open grootschalige gebieden en halfopen kleinschalige gebieden

Open heide- en broekontginningenlandschap
In het open heide- en broekontginningenlandschap komt weinig tot geen perceelsbeplanting voor. De erven hebben een redelijk besloten karakter, door veel erfbeplanting op de voorerven, en kennen een grote onderlinge afstand.

Open gebieden zijn: de agrarische enclave 'De Driesprong', het ontgonnen gebied van het Binnenveld (behalve De Kraats) en enkele gebieden ten noorden van het Wekeromse Zand. Hier is het landschap ruim en open. Voor deze gebieden geldt een bijzonder welstandsniveau.

Karakteristieken van het open heide- en broekontginningslandschap:
— openheid door ontbreken perceelsbeplanting;
— rijk beplante erven;

— grote onderlinge afstand van bedrijven.

Kenmerkende beplantingen zijn vooral de erfbeplantingen:
— oprit met eiken;
— hoogstamfruitbomen;
— kastanje of berk nabij het woonhuis;
— haag van beuk, haagbeuk of liguster, om fruitboomgaard haag van meidoorn of veldesdoorn.

Halfopen tot kleinschalig heide- en broekontginningenlandschap
De ontgonnen broek- en heidegebieden in de Vallei en het gebied 'De Kraats' in het Binnenveld kennen een halfopen tot kleinschalig karakter. Hier komen nog veel restanten van houtwallen en -singels voor op de perceelsscheidingen. Het landschappelijke raamwerk staat onder druk, door de steeds groter wordende bedrijfsgebouwen en de grote hoeveelheid erven. De erven liggen niet uitsluitend aan de ontginningslinten, zoals over het algemeen het geval is in de open broek- en heideontginningen, maar ook dieper op de percelen. Karakteristiek voor deze gebieden is het landschappelijke raamwerk met beplantingen op de perceelsranden.

Karakteristieken voor het halfopen tot kleinschalig heide en broekontginningslandschap:
— landschappelijk raamwerk met lanen en perceelsrandbeplantingen;
— verspreide ligging van erven;
— beplante erven.

Kenmerkende beplantingen zijn:
— eik, populier en es als laanbeplantingen;
— veel restanten van houtwallen en –singels met gebiedseigen soorten;
— voor de erfbeplantingen: zie open heide- en broekontginningslandschap.

<u>*Veenontginningenlandschap*</u>
Door de stagnatie van kwelwater in het centrum van de Gelderse Vallei heeft zich hier een hoogveenkussen ontwikkeld. Om de wateroverlast aan te kunnen pakken en om het veen te kunnen ontginnen en afvoeren, is in het Binnenveld de Grift aangelegd. Vanuit de ontginningsbasis zijn opstrekkende kavels het veengebied ingetrokken. Hierdoor komt in dit gebied een sterke strokenverkaveling voor met een hoofdzakelijke oost-west oriëntatie. Aan de noordzijde van Ederveen, aan de Luntersekade, zijn de percelen in noord-zuid richting verkaveld. Er zit een duidelijk ruimtelijk verschil tussen het veenweidegebied ten noorden (rondom Ederveen) en ten zuiden (Binnenveld) van de A12.

Kleinschalige veenontginningslandschap rondom Ederveen
Het veenontginningslandschap rondom Ederveen is een kleinschalig, nat gebied met een sterke eigen identiteit; smalle kavels in een oost-west richting, een beplantingspatroon van lange rijen knotbomen (wilgen en elzen) en lange bebouwingslinten langs

de ontsluitingswegen. Enkele erven hebben een diepere ligging op de percelen, waardoor de bebouwing het beeld begint te overheersen. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit hooi- en graslanden. Een landschappelijk element van formaat is het eikenwallengebied van de Wallenburgersteeg. Ook de Grebbelinie (gemeente Renswoude) is sterk aanwezig.
De bebouwing staat op de koppen van de kavels, in lange linten langs de ontsluitingswegen. Op het erf is er meestal met de kavelrichting mee gebouwd. Door verervíng is later ook achterop de kavels gebouwd en zijn toegangswegen evenwijdig aan de kavelstructuur aangelegd. De bebouwingsdichtheid is relatief hoog.

Het Allemanskampje ligt in het kwelgebied in de Vallei; karakteristiek is de waardevolle blauwgraslandvegetatie. Er zijn kansen voor uitbreiding van dit natuurgebied. Het maakt, samen met de Slaperdijk, onderdeel uit van de provinciale ecologische verbindingszone. De Wallenburgsteeg is onderdeel van de gemeentelijke ecologische verbindingszone.

Karakteristieken van het kleinschalige veenontginningenlandschap:
- wegen met wegbeplantingen, waaronder een aantal onverharde/halfverharde wegen;
- aanwezige boselementen;
- perceelsrandbeplantingen;
- erfbeplanting;
- natuurlijke hooilandgebied het Allemanskampje;
- opstrekkende verkaveling;
- beeksloten en wijk;
- relatief bebouwingsarme gebied langs de Grebbelinie.

Kenmerkende beplantingen van dit landschap zijn:
- grote hoeveelheid rijen knotwilgen, knotelzen en knotessen op kavelgrenzen langs sloten en langs wegen;
- hoge bomen op de erven (Eik, Kastanje);
- hoge bomen op de hoger gelegen delen;
- eikenwallen: de omgeving van de Wallenburgersteeg.

Open veenweidelandschap van het Binnenveld
Het zuidelijke veenweidegebied, het Binnenveld, heeft nattere omstandigheden. Door de natte omstandigheden zijn hier vrij weinig agrarische erven aanwezig. Het is een waardevol open gebied. Beplantingen als knotwilgen en elzen zijn hier nauwelijks terug te vinden.

Natuurontwikkeling heeft hier een plek. De Bennekomse Meent (en Hellen), met zeer waardevolle blauwgraslandvegetaties, ligt in het kwelgebied in de Vallei. Het is kerngebied in de EHS, waaromheen gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een complex van schraallanden, met verbindingen naar het noorden (Allemanskampje) en met de uiterwaarden van de Neder-Rijn. Natuurontwikkeling is hier een belangrijk onder-

deel van het groenblauwe casco. De noord-zuid lopende groene wig dient als buffer tussen de grote kernen Ede en Veenendaal en als ecologische verbinding tussen de natuurgebieden in de Vallei en het Rivierenland. De grond buiten het natuurgebied is vooral in gebruik als gras- en hooiland en is van oudsher een weidevogelgebied. Het gebied heeft ook een waterbergingsfunctie.
Het gebied kenmerkt zich, naast de openheid, door smalle opstrekkende kavels in oost-west richting. Enkele rechte noord-zuid lopende wegen zijn beplant.

Karakteristieken van het open veenweidegebied van het Binnenveld:
- (relatieve) openheid van het grootste gedeelte van het gebied;
- wegenpatroon met grotendeels onbeplante wegen;
- wegbeplantingen, die de overgang markeren tussen verschillende landschapstypen (Kade) en die aansluiting geven op wegbeplantingen in de gemeente Wageningen (stegen);
- ontbreken van perceelsrandbeplantingen;
- erfbeplantingen, voor zover deze direct aansluiten op de voorkomende bebouwing;
- natuurlijke karakter van de Bennekommer Meent;
- waterloop de Grift (aangrenzende gemeenten).

Kenmerkende beplantingen van dit landschap zijn:
- populieren- en essenrijen langs enkele wegen;
- weinig erfbeplanting;
- afwezigheid perceelsrandbeplantingen.

Natuur en ecologie/landschapsecologie
De natuurlijke begroeiing is het resultaat van vooral de topografie, de bodemsamenstelling en de waterhuishouding. In het landschap zijn tal van grote en subtiele verschillen aanwezig in ecologische omstandigheden.

De stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug, met daartussen de Vallei, vormen op regionaal niveau de essentie van de kaart van Ede. De hooggelegen Veluwe bestaat uit arme zandgronden en de Vallei uit rijke klei- en veengronden en zandruggen, met op de overgang Veluwe-Vallei bemeste zandgronden. Omdat de kansen voor flora en fauna groter zijn wanneer de gebieden groter zijn of met elkaar zijn verbonden, zijn de van oost naar west lopende beken in het beleid aangegrepen als natuurverbindingen tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. In de Vallei liggen nog enkele min of meer oude restanten van de natte natuur die hier vroeger voorkwam: Allemanskampje en Bennekomse Meent.
De structuur voor de natuur hangt nauw samen met wateren, zoals de beken. Daarom wordt ook wel gesproken van een groenblauwe structuur. Het maken van een robuust groenblauw casco voor de gemeente dient als netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen op verschillende schaalniveaus.

De Veluwe, de Utrechtse Heuvelrug en het Rivierenland zijn de grote regionale natuurkernen in de landelijke ecologische hoofdstructuur. In Ede neemt de Veluwe met zijn

(inter)nationale betekenis en bescherming als Natura 2000-gebied een aparte positie in. Het is de kern van het groenblauwe casco. Om de grote en kleine natuurkernen met elkaar te verbinden, worden, dwars door de Vallei, ecologische verbindingszones ontwikkeld. Het versterken en behouden van de diversiteit in landschapstypen is belangrijk.

Bovenvermelde gebieden en elementen met hun actuele waarden (onder andere bijzondere soorten planten en dieren) vormen samen de drager van het ecologisch potentieel binnen de gemeente.

2.2.3 Laag 2: De droge en natte infrastructuur en leidingen

Droge infrastructuur
De belangrijkste infrastructurele lijnen die het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede doorsnijden zijn de A12 en de A30. Verder lopen de N224 en de N781 door het plangebied. De kernen zijn goed ontsloten door geasfalteerde wegen.

Natte infrastructuur
In of door het plangebied liggen geen rivieren of stromen. Het watersysteem binnen de gemeente Ede bestaat globaal uit beken. In het gebied zijn de volgende wateraspecten van toepassing: natte landnatuur, natte landnatuur verweven met landbouw, natte ecologische verbindingszones en beschermingszones natte landnatuur.

De huidige waterhuishouding hangt samen met het ontstaan van de Veluwe. Er is sprake van grondwateropbolling onder de Veluwe, waarbij, door ondoorlatende lagen, het water globaal in zuidelijke en westelijke richting stroomt. Dit water komt in smalle beken in de Vallei, die in Ede allemaal eerst naar het westen stromen en vervolgens samenkomen en dan naar het noorden gaan.

Technische infrastructuur (leidingen en veiligheidszones)
In het agrarisch buitengebied van Ede bevinden zich meerdere rioolpersleidingen, een gasleiding en een brandstofleiding. Daarnaast zijn twee hoogspanningsleidingen in het plangebied aanwezig.

2.2.4 Laag 3: Het grondgebruik/de functies

De gemeente is een landelijke gemeente, waarin het agrarisch gebruik, samen met de aanwezige natuur, de belangrijkste aspecten vormen.

Het huidige grondgebruik is nauw verweven met de ontstaansgeschiedenis. Door de omvang van het buitengebied is er een grote variatie in grondgebruik: agrarische bedrijven, maar ook andere bedrijven, aanbieders van dag- en verblijfsrecreatie en maatschappelijke diensten. De agrarische bebouwing is door de gehele Vallei verspreid, maar komt op vrij korte afstand van elkaar voor. Het geeft de indruk van een redelijk

dichtbebouwd gebied. Het aantal agrarische bedrijven is in de loop der jaren afgenomen.

De agrarische sector is zeer bepalend voor het aanzien van het landelijk gebied in de regio. Er heeft zich, vanuit de sociaal historische structuur van de Vallei en de historie van de zandgebieden, een grote dichtheid aan (intensieve) veehouderijbedrijven ontwikkeld. In bedrijfseconomische zin zijn het in veel gevallen kleine bedrijven. Daarnaast is er sprake van een groot aantal bedrijven met (allerlei) nevenberoepen. Door de milieuregelgeving en de grote dichtheid van bebouwing in het buitengebied, hebben veel bedrijven in de Vallei nauwelijks of geen ontwikkelingsmogelijkheden. Veel agrarische bedrijven in het gebied zijn al beëindigd of zullen de komende jaren beëindigen.

In navolgende tabel is het totale aantal landbouwbedrijven en het totale grondgebruik ten behoeve van de landbouw en het aantal agrarische bedrijven per bedrijfstype (voor de hele gemeente Ede) opgenomen.

	2000	2005	2008	2009
Aantal landbouwbedrijven	1.243	1.013	937	926
Grondgebruik (are)	1.000.424	1.072.292	1.069.065	1.079.542
Aantal akkerbouwbedrijven	638	561	518	520
Aantal tuinbouwbedrijven open grond	38	41	39	39
Aantal tuinbouwbedrijven onder glas	15	13	11	8
Aantal bedrijven met graasdieren of grasland	1.135	924	852	848
Aantal bedrijven met hokdieren	779	544	471	457
Aantal bedrijven met (vlees)varkens	650	447	372	357
Aantal bedrijven met kippen	274	197	158	154

Uit de tabel is op te maken dat het aantal agrarische bedrijven de afgelopen tien jaar is afgenomen. Deze afname in aantallen is bij alle bedrijfstypen waarneembaar, met uitzondering van tuinbouwbedrijven met open grond. Met name het aantal glastuinbouwbedrijven en het aantal hokdierbedrijven is sterk afgenomen. Het totale grondgebruik ten behoeve van de landbouw is enigszins toegenomen.
Verder komen er ook nog andere bedrijven voor dan landbouwbedrijven, zoals agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, paardenhouderijen, buitengebied gebonden bedrijven, recreatiebedrijven en niet-agrarische bedrijven.

2.3 Doelen en uitgangspunten van het plan

2.3.1 Doelen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat hierin geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. In het bestemmingsplan zijn wel flexibiliteitsbepalingen opgenomen om sneller in te kunnen spelen op ontwikkelingen in het buitengebied en zijn behoudenswaardige waarden

(landschap, archeologie, natuur en ecologie etc.) beschermd. Als voorbeeld van flexibiliteitsbepalingen kan worden gedacht aan de mogelijkheden van schaalvergroting van agrarische bedrijven, verbrede landbouw en omzetten van naar natuur .

Met betrekking tot het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, wordt op deze plaats opgemerkt dat de gemeente een specifiek project gaat starten om te beoordelen of bestaand gebruik en bebouwing dat onder het overgangsrecht is komen te vallen van het voorgaande plan kan worden gelegaliseerd, dan wel dat een persoonsgebonden overgangsrecht moet worden afgegeven. Gelet op de tijdsdruk van dit bestemmingsplan en de noodzaak om voor het gehele buitengebied tot een actueel bestemmingsplan te komen, is deze inventarisatie en beoordeling buiten dit plan gelaten. Door de koppeling met voornoemd project is het aannemelijk dat binnen de planperiode een persoonsgebonden overgangsrecht wordt afgegeven, dan wel dat de situatie kan worden gelegaliseerd in een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

De **hoofddoelstelling** van dit bestemmingsplan kan als volgt worden samengevat:
Het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het platteland. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water), mede in relatie tot de dynamiek ervan en aanwezige waarden.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De aanwezige landschappelijke waarden (inclusief cultuurhistorie) en natuurwaarden spelen hierbij een belangrijke rol. Verder wordt er rekening gehouden met ruimtelijk relevante water- en milieuaspecten. Daarnaast wordt er in het plan ingegaan op de overige functies in het plangebied. Veelal is het planologisch beleid voor deze overige functies ondergeschikt aan de hoofdfuncties van het buitengebied.

De hoofddoelstelling is uitgewerkt in de volgende zes **subdoelen**:

1 **Landbouw**: investeren door intensiveren, vergroten of verbreden van de agrarische bedrijvigheid. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige landbouw (agrarische bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling), landbouw met een neventak, verbrede landbouw en het Reconstructieplan.
2 **Bos/Natuur**: samenhang garanderen tussen de natuurkernen Veluwe, Utrechtse Heuvelrug en de natuurparels in de Vallei. Hierbij wordt rekening gehouden met aanwezige soorten en de te realiseren en aanwezige ecologische (hoofd)structuur (water, bos- en natuurgebieden, landschapselementen).
3 **Landschap**: behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke identiteit en verscheidenheid, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch gezien. Hierbij wordt rekening gehouden met de landschappelijke onderlegger van de verschillende (deel)gebieden.
4 **Archeologie/Cultuurhistorie**: bescherming en instandhouding van monumentale waarden op archeologisch, cultuurlandschappelijk en historisch bouwkundig ter-

rein, waarbij ook een ontwikkelingsgerichte benadering kan worden gevolgd om gebiedsidentiteiten te herstellen en te versterken.

5 **Recreatie**: extensieve routegebonden recreatie ruimte geven door uitbreiding en verbetering van netwerken. Kijken naar de mogelijkheden voor een balans tussen de natuurdoelstelling en recreatie (bijvoorbeeld door verblijfsrecreatie), met andere woorden, een constructieve relatie door middel van integrale afweging.

6 **Water**: behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaande watersysteem, mede in relatie tot het vasthouden en bergen van gebiedseigen water.

Voor het bereiken van de (sub)doelen gelden de volgende **uitgangspunten**:

1 Het scheiden (waar nodig) dan wel het verweven (waar mogelijk) van de verschillende functies in het buitengebied (landbouw, bos, natuur en landschap, alsmede recreatie en toerisme).
2 Het voorkómen van een toename van niet-agrarische functies en niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zonder nadere afweging van alle relevante belangen.
3 Het behouden en versterken van aanwezige landschappelijke waarden en natuurwaarden binnen het plangebied.
4 Het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van verdroging en het bereiken van de algemene waterkwaliteit.
5 Het zoveel mogelijk rekening houden met milieuzoneringen en milieuzones en het bereiken van de algemene milieukwaliteit.

2.3.2 Uitgangspunten plansystematiek

In het buitengebied zijn diverse functies aanwezig, van wonen en werken tot natuur en recreatie. Voor het bepalen van de mogelijkheden voor de diverse gebruiksfuncties is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de diverse functies en waarden die aan het gebied toegekend worden. Er worden bijvoorbeeld gebieden aangewezen waar een concentratie van (intensieve) agrarische functies gewenst is of waar natuur de belangrijkste functie is. De basiselementen zijn landschap/natuur, landbouw en water. Voor overige functies in het buitengebied kan worden gedacht aan agrarische bedrijvigheid, wonen, werken, recreatie, dienstverlening en infrastructuur.

Het is van belang om onderscheid te maken tussen de verschillende functies, om de druk op het gebied te verdelen en een goede belangenafweging mogelijk te maken. Een punt van aandacht is dan ook de beslissing om functies te concentreren en te verweven of juist van elkaar te scheiden. Het reconstructieplan biedt hiervoor de basis.

2.3.3 Uitgangspunten planthema's

Voor het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede is een groot aantal planthema's van belang. Deze planthema's zijn de zogenaamde uitgangspunten voor de discussie geweest. De volgende keuzes zijn gemaakt.

2.3.3.1. Planthema's land-/tuinbouw

Land- en tuinbouw is een functie die een grote stempel drukt op het buitengebied qua ruimtegebruik. Het bestemmingsplan is opgesteld voor het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het is dan ook van belang dat deze functie goed in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

De bedrijfsomvang en -type van agrarische bedrijven wordt in zijn algemeenheid vastgesteld op basis van de vigerende milieuvergunningen. De bedrijfsomvang werd tot 2010 uitgedrukt in zogenaamde Nederlandse grootte-eenheden (NGE's) en vanaf 2010 in Standaardopbrengst (SO). In dit bestemmingsplan zal de Nederlandse grootte- eenheid worden gehanteerd.

De gemeente wil de landbouw een reëel, haalbaar en werkbaar toekomst-/ontwikkelingsperspectief bieden. Hiervoor zijn keuzes gemaakt met betrekking tot de grootte van bouwvlakken, welke bedrijven waar mogen vestigen, hervestigen of nieuwvestigen en de mogelijkheden voor functiewisseling bij bedrijfsbeëindiging. Deze keuzes zijn hieronder per onderwerp toegelicht.

Thema toekenning agrarische bestemming

Het Reconstructieplan en het Streekplan geven de belangrijkste beleidskaders weer met betrekking tot de (on)mogelijkheden voor agrarische bedrijven, uitgesplitst naar de verschillende bedrijfsvormen. In het Reconstructieplan is de integrale zonering van het landelijk gebied verder uitgewerkt in de vorm van landbouwontwikkelings-, extensiverings- en verwevingsgebieden. Deze gebieden zijn ook verwerkt in dit bestemmingsplan en op de verbeelding aangeduid. In het Reconstructieplan zijn ook de basiseisen weergegeven voor het toekennen van bestemmingen en de grootte van bouwvlakken voor intensieve veehouderijbedrijven.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Daarbij is de keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het toekennen van de agrarische bestemming is dan ook in eerste instantie gebeurd op basis van de bestaande rechten uit het voorgaande bestemmingsplan. Bij het overnemen van de agrarische bestemming wordt een ondergrens gehanteerd. Deze ondergrens geeft aan hoe groot een bedrijf moet zijn om een agrarische bestemming te krijgen. De ondergrens van de gemeente Ede voor een agrarische bestemming is 20 NGE. Dit is voor alle bedrijfstypen gelijk (intensief, grondgebonden, paardenfokkerij). Situaties waarbij tussen de 5 en 20 NGE aan agrarische functie aanwezig is, hebben een woonbestemming met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' gekregen (inclusief uitbreidingen van het bouwoppervlak ten behoeve van dierwelzijn).

Indien een bedrijf 5 of meer NGE aan intensieve veehouderij heeft, wordt dit bedrijf, zoals aangegeven in het Reconstructieplan, aangemerkt als 'intensieve veehouderij'. De verschillende soorten agrarische bedrijven (intensieve veehouderijbedrijven, grond-

gebonden bedrijven en glastuinbouwbedrijven) zijn in het bestemmingsplan specifiek geregeld.

Samenvattend:
- Uitgangspunt voor agrarische bestemmingen zijn de rechten uit het voorgaande bestemmingsplan met een ondergrens 20 NGE bedrijfsomvang.
- De ondergrens is voor alle bedrijfstypen gelijk.
- De ondergrens is voor 'intensieve veehouderij' 5 NGE.
- Bedrijven met een omvang tussen 5 en 20 NGE worden beschouwd als neventakken bij de woonbestemming.
- Specifiek onderscheid (door middel van aanduidingen) voor soort agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij, grondgebonden, glastuinbouw etc).

Thema toekenning en vormgeving bouwvlakken
In het huidige bestemmingsplan is sprake van een regeling met verbale bouwvlakken. Vanwege de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en daarbij behorende RO-standaarden 2008 (onder andere SVBP2008 en IMRO2008) is het niet meer mogelijk om verbale bouwvlakken toe te kennen. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan uitgegaan van getekende bouwvlakken.

De agrarisch bedrijven die in het voorgaande bestemmingsplan als zodanig waren bestemd en voldoen aan de ondergrens krijgen een agrarisch bouwvlak. De omvang van het bouwvlak is bepaald aan de hand van een aantal factoren. De rechten uit het voorgaande bestemmingsplan heeft als basis gediend. Hierin is een verbaal bouwblok opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In sommige gevallen is gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid (voorheen: vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheid) die het voorgaande bestemmingsplan biedt voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot maximaal 75%. Voor die bedrijven die gebruik hebben gemaakt van deze afwijking, wordt dat als de uitgangssituatie gezien. Hierbij geldt dat de omvang van het getekende bouwvlak niet verandert, maar dat een hoger bebouwingspercentage is toegestaan.
Deze basis is vervolgens beoordeeld aan de hand van de feitelijke situatie, de aard, omvang en behoefte van het bedrijf en de aard van de omgevingskwaliteiten (ligging ten opzichte van natuur en landschap). Ook zijn voorgaande aspecten afgewogen ten opzichte van het meest recente beleid, waarbij het Reconstructieplan leidend is.

Bouwvlakken in relatie tot landschapstypen

Stappenplan
Als handreiking om te komen tot een juiste situering van de bouwvlakken ten opzichte van de landschapstypen, is het volgende stappenplan opgesteld.

1 Bepaal de bestaande bebouwing en functie.
2 Bepaal het landschapstype en de daarmee samenhangende kavelvorm.
3 Bepaal de oppervlakte:

- 1.500 m² (woning)
- 0,5 ha (agrarisch bouwvlak middelgroot)
- 1 ha (agrarisch bouwvlak groot)
- Maatwerk (wonen met agrarische nevenactiviteit en niet-agrarische bedrijven)

4 Bepaal de eigendomsgrenzen. Indien kadastraal perceel onvoldoende ruimte biedt, is bouwvlak ingetekend op grond van derden. In privaatrechtelijke verhouding kan daarmee tot ontwikkeling worden overgegaan.

5 Bepaal of de locatie in een ecologische verbindingszone (EVZ) of groene verbinding ligt.

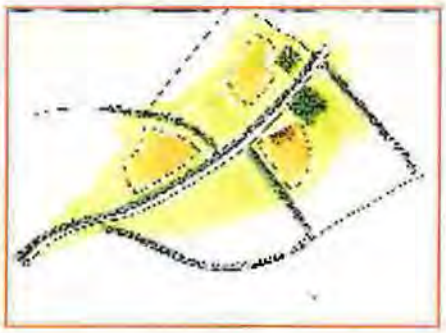
6 Bepaal de afstanden tot de weg en aanwezige landschapselementen.

7 Situeer het bouwvlak zodanig dat de resterende kavel functioneel agrarisch kan blijven.

Algemene punten

1. Kavelvorm en oppervlakte

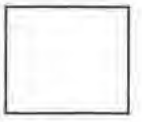
Engenlandschap:
- onregelmatig blokvormig;
- laten leiden door bebouwings- dan wel landschapsvormen;
- bouwvlak hoeft niet evenwijdig aan de weg.



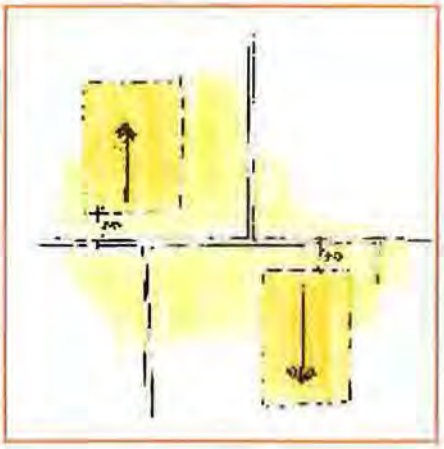
Basisvorm kavel 1:1

Kampenlandschap:
- onregelmatig blokvorming;
- laten leiden door bebouwings- dan wel landschapsvormen;
- bouwvlak hoeft niet evenwijdig aan de weg.

Basisvorm kavel 1:1



Heide- en broekontginningslandschap:
- rechthoekig 2:3;
- haaks op de weg, in overwegende landschaprichting.



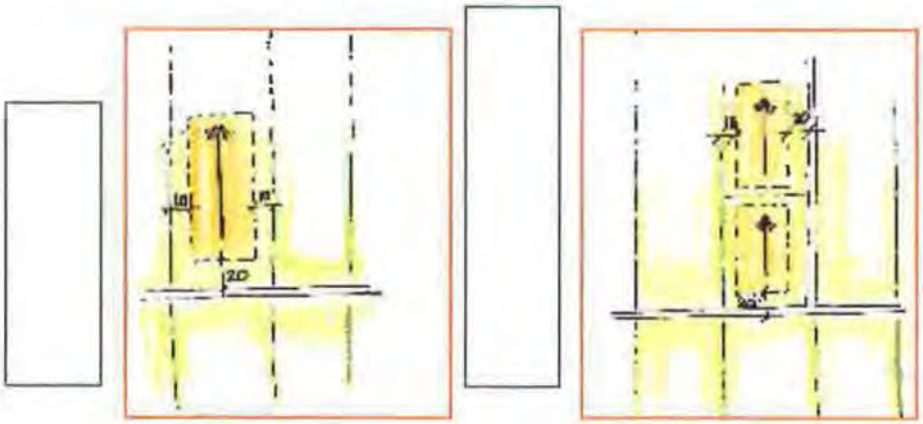
Basisvorm kavel 2:3

Veenontginningslandschap:

- langgerekt;
- haaks op de weg evenwijdig aan de landschapsstructuur.

Behoud afstand bestaande bebouwing tot perceelsgrens aan weerszijden.
Anders afstand tot beide perceelsgrenzen 10 m.
Anders afstand tot één perceelsgrens 10 m.
Bij verkaveling haaks op de landschapsstructuur vasthouden aan basisprincipe.

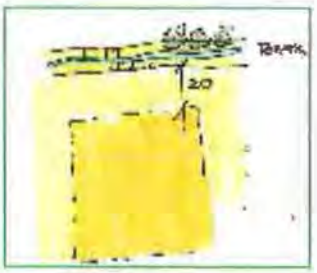
Basisvorm kavel 1:3 of 1:4



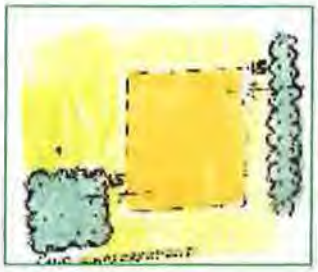
2. Afstanden en natuurwaarden

Behoud bestaande afstand bebouwing tot de weg (zowel aan voorzijde als zijkant). Anders afstand minimaal 20 m.

Behoud bestaande afstand bebouwing tot de beek.
Anders afstand minimaal 20 m



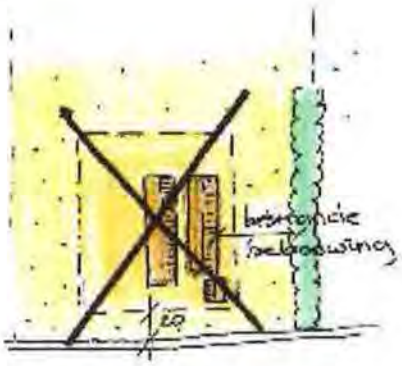
Behoud afstand bestaande bebouwing tot groot groenelementen (houtwal, houtsingel, bomenlaan, boomgaard/eikengaard). Anders afstand minimaal 15 m.

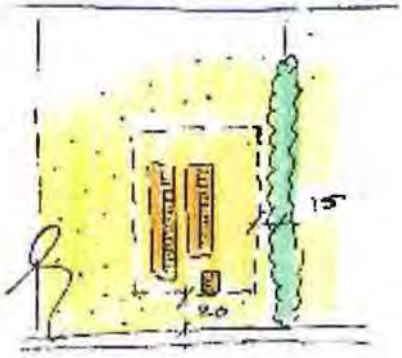


Binnen de ecologische verbindingszones en groene verbindingen bouwvlakken los van elkaar tekenen. Bebouwingsafstand niet minder dan de bestaande afstand tussen de bestaande bebouwing van naast elkaar gelegen bouwvlakken.

3. Optimale ligging

Het is belangrijk dat aanliggende grond optimaal ingezet kan worden voor agrarisch gebruik. Voor gebruikersgemak enerzijds en voor voorkomen verrommeling anderzijds.





Binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied komen hoofdzakelijk intensieve veehouderijen voor. Gezien het geringe aantal overige agrari-

sche bedrijven (grondgebonden, glastuinbouw, niet grondgebonden (anders dan intensieve veehouderij)) wordt in dit bestemmingsplan bij de toekenning van de bouwvlakken geen verder onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebruiksvormen.

Getekende bouwvlakken bieden minder flexibiliteit ten aanzien van de situering van de bedrijfsgebouwen voor wat betreft de begrenzing van het bouwvlak. Om toch flexibel om te kunnen gaan met de situering van bedrijfsgebouwen, is in het bestemmingsplan een afwijking opgenomen voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak. Deze afwijking is gekoppeld aan voorwaarden, teneinde duidelijke kaders te bieden, waarbinnen de afwijking plaats kan vinden.
In sommige situaties zijn losse bouwvlakken, die bij elkaar horen (die bijvoorbeeld doorsneden worden door infrastructuur of waterlopen), via een zogenaamd koppelteken verbonden, zodat de bouwvlakken worden aangemerkt als één bouwvlak.

Samenvattend:
- Agrarische bedrijven hebben een op de verbeelding getekend bouwvlak gekregen.
- Agrarische bedrijven met de aanduiding 'middelgroot' krijgen een bouwvlak van 0,5 ha en bedrijven met de aanduiding 'groot' krijgen een bouwvlak van 1 ha.
- In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van flexibiliteit in de situering van bedrijfsgebouwen op ondergeschikte delen buiten het bouwvlak.

Thema uitbreiding (bebouwing op) agrarische bouwvlakken
In het nieuwe bestemmingsplan worden 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 navolgende schema 'uitbreiding agrarische bouwvlakken en bebouwde oppervlak' is aangegeven welke bedrijven in welke gebieden in aanmerking komen voor welke mate van uitbreiding. De basis hiervan ligt in het Reconstructieplan. Voor agrarische bedrijven die zijn gelegen in extensiveringsgebieden geldt uitsluitend een uitbreidingsmogelijkheid vanwege dierenwelzijn.

Schema 'uitbreiding agrarische bouwvlakken en bebouwd oppervlak'

Reconstructiewetzone – Verweving:

Bebouwing	*Bouwvlak*	*Opmerking*
AM		
2500 (bij recht)	*5000*	*Bebouwing 50% van bouwvlak bij recht*
3250 (afwijken)	*5000*	*Bebouwing 65% van bouwvlak via afwijkingsbevoegdheid*
*4875 (wijziging) *1*	*6500 (30% regeling re-*	*Bebouwing 75% van*

	constructie genomen van 5000 bouwvlak)	*bouwvlak via wijziging*
AG		
5000 (bij recht)	*10.000*	*Bebouwing 50% van bouwvlak bij recht*
6500 (afwijken)	*10.000*	*Bebouwing 65% van bouwvlak via afwijkingsbevoegdheid*
9750 (wijziging)	*13.000 (30% regeling reconstructie genomen van 10.000 bouwvlak)*	*Bebouwing 75% van bouwvlak via wijzigingsbevoegdheid.*

Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied:

Bebouwing	*Bouwvlak*	*Opmerking*
AM		
2500 (bij recht)	*5000*	*Bebouwing 50% van bouwvlak bij recht*
3750 (ontheffing)	*5000*	*Bebouwing 75% van bouwvlak via afwijkingsbevoegdheid*
*Geen wijziging *2*		
AG		
5000 (bij recht)	*10.000*	*Bebouwing 50% van bouwvlak bij recht*
7500 (ontheffing)	*10.000*	*Bebouwing 75% van bouwvlak via afwijkingsbevoegdheid*
12.000 (wijziging)	*15.000 (regeling reconstructie, vaste maat)*	*Bebouwing 75% van bouwvlak via wijzigingsbevoegdheid*

*1 Binnen verwevingsgebied is het niet mogelijk om van een middelgroot agrarisch bouwvlak naar een groot agrarisch bouwvlak te groeien. Om deze reden is er voor middelgrote agrarische bouwvlakken een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten.

*2 Binnen landbouwontwikkelingsgebied heeft een middelgroot agrarisch bouwvlak geen wijzigingsbevoegdheid. Hierbij is het uitgangspunt dat je als middelgroot agrarisch bouwvlak doorgroeit naar een groot agrarisch bouwvlak (eventueel met extra m² via wijzigingsbevoegdheid).

In het bestemmingsplan zijn vaste maten opgenomen voor uitbreidingsmogelijkheden. Als basis is hiervoor de regeling van het voorgaande bestemmingsplan en het reconstructieplan gebruikt. Het voorgaande bestemmingsplan maakte het mogelijk om 'bij recht' 50% te bebouwen binnen het 'verbale' bouwvlak. Voor noodzakelijke uit-

breidingen kon tot maximaal 75% van het bouwvlak worden vergund via een afzonderlijke procedure. Voor het verwevingsgebied geeft het reconstructieplan nog een verruiming van 30% van het bouwvlak. Hierbij is expliciet gekozen om een percentage van het bouwvlak te gebruiken, zodat elke gemeente nog maatwerk kan leveren met betrekking tot het maximaal te bebouwen oppervlakte binnen het bouwvlak.

In dit bestemmingsplan zijn de percentages uit het voorgaande bestemmingsplan gehanteerd. Vanwege de doelstellingen van het reconstructieplan per gebied (extensivering, verweving en landbouwontwikkeling) is voor het verwervingsgebied een lagere 'tussenstap' (65%) aangebracht voor uitbreidingen via een afwijkingsprocedure (omgevingsvergunning). Voor noodzakelijke uitbreidingen boven dit percentage kan via een wijzigingsbevoegdheid worden onderzocht of medewerking kan worden verleend.

Samenvattend:
- Uitbreiding is afhankelijk van het gebiedstype (landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebied).
- Er zijn afwijkings- en wijzigsingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan om het bouwvlak en de maximale bebouwing te vergroting ter plaatse van landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebied.
- uitbreiding bebouwing in extensiveringsgebied is uitsluitend mogelijk voor eisen van dierenwelzijn.

Thema omschakeling agrarisch bedrijf
Onder omschakeling wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (bijvoorbeeld van een varkenshouderij naar een akkerbouwbedrijf). De regeling in het bestemmingsplan voor omschakeling richt zich met name op de omschakeling naar (biologische) grondgebonden landbouw (bijvoorbeeld akkerbouw/melkveehouderij). Dit wordt in het bestemmingsplan rechtstreeks, zonder nadere toets, mogelijk gemaakt.

De omschakeling naar glastuinbouw is niet toegestaan. Op grond van provinciaal beleid mogen glastuinbouwbedrijven zich alleen ontwikkelen in glastuinbouwconcentratiegebieden. Deze gebieden zijn niet in de gemeente Ede aanwezig.

Omschakeling naar een vorm van niet-grondgebonden agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij), is door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden. Deze mogelijkheid is opgenomen in het plan ten einde invulling te kunnen geven aan het beleid inzake 'Food Valley' en mogelijke ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven (anders dan intensieve veehouderij) in bos en natuurgebieden of agrarische gebieden met waarden is niet via het bestemmingsplan mogelijk, maar kan gerealiseerd worden via een afzonderlijke planherziening op basis van een concreet initiatief, mits de ontwikkeling naar aard en schaal inpasbaar is.

De omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan in landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden via een wijzigingsbevoegdheid. Omdat de vestiging van een intensieve veehouderij m.e.r.-(beoordelings)plichtig kan zijn, is, onder andere op grond hiervan, voor het bestemmingsplan een plan-MER opgesteld. De uitkomsten van deze plan-MER hebben geen gevolgen, in de zin van bijvoorbeeld verdere voorwaarden in relatie tot de omschakeling naar intensieve veehouderijen, voor het plan. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden spelen, naast de omgevingskwaliteit, ook nog andere aspecten een rol (zoals milieuhygiënische belemmeringen), deze aspecten zijn in de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tabel omschakeling (van het ene agrarisch bedrijfstype naar een ander agrarisch bedrijfstype)

Bedrijfstype waarin omgeschakeld wordt > Gebiedstype v	**Grondgebonden**	**Intensieve veehouderij**	**Glastuinbouw**	**Overig niet-grondgebonden**
Bos- en natuurgebieden	Toegestaan	Niet toegestaan*1	Niet toegestaan	Niet toegestaan*1
Agrarische gebieden	Toegestaan	In LOG en verwevingsgebieden onder voorwaarden*2	Niet toegestaan	Niet toegestaan*1
Waarde - Landschap	Toegestaan	In LOG en verwevingsgebieden onder voorwaarden*2	Niet toegestaan	Niet toegestaan*1
Waarde - Ecologische verbinding	Toegestaan	In LOG en verwevingsgebieden onder voorwaarden*2	Niet toegestaan	Niet toegestaan*1

*1 Wel mogelijk door middel van een afzonderlijke planherziening op basis van een concreet initiatief.

*2 Door middel van wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Samenvattend:

- Omschakeling naar een grondgebonden bedrijf is in principe altijd mogelijk.
- Omschakeling naar een intensieve veehouderij is mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden en/of verwevingsgebieden door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.
- Omschakeling naar een niet-grondgebonden bedrijf (anders dan intensieve veehouderij) is eventueel mogelijk door middel van een afzonderlijke planherziening op basis van een concreet initiatief.
- Omschakeling naar glastuinbouw is niet toegestaan.

Thema omschakeling wonen met agrarische nevenactiviteit naar agrarisch bedrijf

In het geval een bedrijf (dat vanwege zijn omvang de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' heeft gekregen) wil uitbreiden, kan dit op grond van het bestemmingsplan plaatsvinden met een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast in verwevingsgebieden en het landbouwontwikkelingsgebied. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt wel dat aangetoond moet worden dat de ontwikkeling voorziet in het realiseren van een volwaardig agrarisch bedrijf,

waarbij de ondergrens ligt op 70 NGE. Voor het overige geldt het toetsingkader zoals dat van toepassing is bij omschakeling agrarisch bedrijf.

Samenvattend:

— In verwevingsgebieden en het landbouwontwikkelingsgebied is het onder voorwaarden mogelijk een bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' te wijzigen in een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Thema nieuwvestiging van agrarische bedrijven

Onder nieuwvestiging wordt verstaan het vestigen van een agrarisch bedrijf op een locatie, die in het bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwvlak. Gestreefd wordt eerst gebruik te maken van de mogelijkheden tot omschakelen (het vestigingen van een nieuw bedrijf op een bestaand bouwvlak). Om de mogelijkheden tot omschakeling zo goed mogelijk te kunnen benutten, wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven, door middel van een nieuw bouwvlak, niet via het bestemmingsplan toegelaten. Wel is het mogelijk om, op basis van een concreet initiatief, een planherziening op te stellen om vestiging mogelijk te maken.

Via deze weg kan een volledige planologische afweging worden gemaakt, op basis van concrete plannen. Hierbij kan de afweging gemaakt worden tussen vestiging op een bestaande locatie ten opzichte van vestiging op een nieuwe locatie, waarbij eveneens de potentiële negatieve gevolgen voor de omgeving goed beoordeeld kunnen worden.

Het beleid voor nieuwvestiging is in zijn algemeenheid terughoudend. Ter uitvoering van de reconstructiedoelen is het beleid erop gericht om nieuwvestiging onder voorwaarden mogelijk te maken in het landbouwontwikkelingsgebied. Daarbij zal ook moeten worden aangetoond dat hervestiging op een bestaand bouwvlak niet mogelijk of redelijk is.

Samenvattend:

— Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Op basis van een concreet initiatief zal moeten worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend.
— Het beleid voor nieuwvestiging is in zijn algemeenheid terughoudend. Alleen ter uitvoering van de reconstructiedoelen kan binnen het landbouwontwikkelingsgebied via een postzegelplan medewerking worden verleend.

Thema hervestiging agrarische bedrijven

Hervestiging is het verplaatsen van een agrarisch bedrijf van het ene naar het andere agrarisch bouwvlak. Het hervestigen van eenzelfde soort agrarisch bedrijf naar een andere locatie is zonder meer toegestaan in het bestemmingsplan. Op het moment dat het de vestiging van een ander soort agrarisch bedrijf betreft is sprake van omschakeling zoals hiervoor beschreven.

Samenvattend:

— Hervestiging van eenzelfde soort agrarische bedrijf is zonder meer mogelijk.

Thema paardenhouderij

De paardenhouderij wordt gekenmerkt door drie verschillende gebruiksvormen: puur agrarische bedrijven (fokkerijen), maneges en paardenhouderijen. Deze driedeling is ook gebruikt in het bestemmingsplan.

Fokkerijen

Onder een fokkerij wordt verstaan een agrarisch bedrijf met een ondergrens van 20 NGE gericht op fokken, opfokken van paarden en/of hengstenhouderijen, trainingsinstituten of melkproductie. De eisen ten aanzien van een agrarisch bedrijf zijn richtinggevend. Deze bedrijven worden gekenmerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Paardenhouderijen

Een paardenhouderij is een bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het fokken van paarden, het africhten van paarden, het bieden van verblijf aanpaarden (bijvoorbeeld paardenstalling en paadenpension) dan wel de handel in paarden. Deze bedrijven zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'agrarisch bedrijf' met de nadere aanduiding 'paardenhouderij'. Voor de maximale bouwmogelijkheden hebben deze agrarische bedrijven ook de aanduiding 'groot' of 'middelgroot'.

Maneges

Maneges en andere recreatiebedrijven gericht op paarden zijn te beschouwen als recreatieve of toeristische bedrijven. Hieronder vallen ook mengvormen, zoals een manege met verblijfsaccommodatie. In deze gevallen is naar de hoofdfunctie gekeken. Een manege heeft de bestemming 'Sport' met de nadere aanduiding 'manege' gekregen.

Paardenbakken

De paardensector groeit in Nederland. Paarden worden daarbij ook steeds vaker hobbymatig gehouden, niet alleen bij paardenhouderijen, maneges en fokkerijen, maar ook bij woningen. Hierbij komt vaak de wens naar voren om een paardenbak te realiseren. Paardenbakken in het buitengebied zijn daarom zowel bij agrarische bedrijven als bij burgerwoningen en bij maneges toegestaan.

Paardenbakken kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de visueel landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Nieuwe paardenbakken worden daarom alleen bij rechte toegestaan wanneer ze binnen een bouwvlak gerealiseerd worden. Dit kan een bestemmingsvlak zijn van een woning, een bouwvlak van een agrarisch bedrijf, een manege of een paardenhouderij. Wil een initiatiefnemer een paardenbak buiten (maar aansluitend aan) zijn of haar bouwvlak realiseren, dan is daarvoor een omgevingsvergunning nodig. Hierbij geldt een maximale maat van 800 m² en een maxima-

le hoogte (van de omheining) van 1,5 meter. Bij het afwijken van het bestemmingsplan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ziet de gemeente toe op het behoud van de landschappelijke kwaliteit van een locatie. Met andere woorden, de voorwaarden van de afwijking zien toe op een kwalitatief hoogwaardige invulling. Voorkomen moet worden dat de paardenbakken landschappelijk en visueel als storend worden ervaren in het landelijk gebied.

Samenvattend:
- Er wordt een driedeling gemaakt in gebruiksvormen: fokkerijen, maneges en paardenhouderijen.
- Paardenbakken zijn buiten het bouwvlak mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

Thema bedrijfswoning(en)
Bij een bedrijf is een bedrijfswoning vaak noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering. Bij recht is één bedrijfswoning toegestaan van maximaal 660 m^3, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding. Wanneer een bedrijf zodanig groeit dat sprake is van een duurzaam meermansbedrijf (gelet op de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf), kan het voorkomen dat een tweede bedrijfswoning gewenst is. De realisatie van een tweede bedrijfswoning is niet als bevoegdheid in dit bestemmingspan opgenomen. De realisatie van een tweede bedrijfswoning is alleen mogelijk door middel van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

Samenvattend:
- Bij recht is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangeven op de verbeelding.
- Een tweede bedrijfswoning is alleen mogelijk via een afzonderlijk nieuw (postzegel)bestemmingsplan.
- Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd.

Thema beëindiging agrarische bedrijf (stoppende boer)
Er kunnen zich ontwikkelingen voordoen waardoor een agrariër kiest om met zijn agrarische bedrijf te stoppen. De agrariër kan er voor kiezen om in zijn bedrijfswoning te blijven wonen. Op grond van jurisprudentie is het mogelijk, indien de agrariër ervoor kiest, te blijven wonen in de bedrijfswoning, zonder dat de bedrijfsbebouwing wordt verkocht/afgescheiden. Het bestemmingsplan hoeft ook niet te voorzien in een regeling hiervoor.

Het beleid is er echter op gericht om vrijkomende agrarische bouwvlakken maximaal te benutten ten behoeve van omschakeling/hervestiging of nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Dit geldt met name in landbouwontwikkelingsgebieden. Via een wijzigingsbevoegdheid is functiewisseling naar 'Wonen' toegestaan waarbij, voor een stoppende boer, moet worden voldaan aan onder andere de volgende voorwaarden:
- bij toepassing van de wijziging dient, zover het agrarisch bedrijf binnen het landbouwontwikkelingsgebied ligt, aangetoond te worden dat hergebruik van het bouwvlak voor agrarische bedrijven redelijkerwijs niet langer mogelijk is;

- wonen is toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
- de vestiging van de woonfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de nieuwe woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- de overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

Samenvattend:
- Het is voor een boer die zijn bedrijf heeft beëindigd mogelijk om in de voormalige bedrijfswoning te blijven wonen als burgerwoning, waarbij bij functieverandering, in met name het landbouwontwikkelingsgebied, moet worden voldaan aan voorwaarden inzake hergebruik van agrarische bouwvlakken.

Thema Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)
Het gebruik van TOV is van belang voor verlenging van het seizoen, een meer gelijkmatige arbeidsverdeling en terugdringing van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Het gebruik van TOV kan consequenties hebben voor perceelsgebonden natuur- en landschapswaarden. De toelaatbaarheid van deze voorzieningen moet worden afgewogen op basis van natuurlijke, landschappelijke en agrarische motieven. De regeling is gebaseerd op het Streekplan. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke voorzieningen. Permanente voorzieningen (stellingen, regenkappen, containervelden) zijn enkel toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak.

Voor gebieden/locaties waar tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogelijk zijn, is de aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' opgenomen. Als uitgangspunt hiervoor geldt dat uitsluitend binnen het aanduidingsvlak mag worden gebouwd. De maximale hoogte van de voorzieningen is 3 meter en de maximale oppervlakte 2,5 ha. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen op basis van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland maximaal 3 maanden per jaar worden geplaatst. Voor het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de overige gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De realisatie van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan in extensiveringsgebieden en ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' en 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'.

Samenvattend:
- Er is een onderscheid (gemaakt) tussen permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
- Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn alleen toegestaan op een agrarisch bouwvlak.
- De afweging omtrent de toelaatbaarheid van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak gebeurt aan de hand van natuurlijke, landschappelijke en agrarische motieven.

Thema mestvergisting

Naast duurzame energievoorzieningen, zoals wind- en zonne-energie, krijgt bio-energie groeiende aandacht in Nederland. Bio-energie is het energieproduct dat opgewekt wordt bij de energetische conversie van biomassa. Biomassa is aanwezig in de vorm van een landbouw- of bosbouwgewas, een schoon afvalproduct of een organische afvalstroom uit een landbouwbedrijf of een industrieel productieproces.

In Ede is de agrarische sector ruim vertegenwoordigd, in de vorm van intensieve veehouderijen, waaronder ook een aantal grote landbouwbedrijven. Bij deze agrarische bedrijfsactiviteiten komen aanzienlijke hoeveelheden biomassa vrij. Mest is hier het voornaamste bestanddeel. Mestvergisting biedt kansen voor boeren. Er worden dan ook initiatieven ontplooid voor het oprichten van mest-/covergisting op boerderijniveau (lokaal).

Mestvergisting is een biologisch proces waarbij mest, onder anaërobe (zuurstofvrije) condities, door methaanbacteriën worden vergist. Het ontstane biogas (methaan) kan worden toegepast in een gasmotor van een WKK (warmtekrachtkoppeling) en omgezet worden in warmte en elektriciteit. De uitvergiste mest (digestaat) kan als dierlijke meststof op landbouwgrond worden aangewend.

Voor een vergistinginstallatie is, naast de bouwvergunning, en een milieuvergunning nodig. Zolang de mestvergistingsactiviteit onder het begrip normale agrarische bedrijfsvoering valt, is mestvergisting binnen het bouwvlak toegestaan. Om het rendement van de mestvergistingsinstallatie te verhogen, is het interessant om coproducten toe te voegen, zogenaamd covergisting (stalmest, voerresten etc.).

In de structuurvisie is de notitie 'een ruimtelijke kijk op mestvergistingsinstallaties' verwerkt. Hierin is aangegeven dat grootschaligere mestvergisting in Ede niet wordt uitgesloten. Gelet op het provinciale beleid heeft de gemeente beleidsruimte gekregen ten aanzien van mestvergistingsinstallaties met een verwerkingscapaciteit die kleiner is dan 36.000 ton mest. Voor een nadere invulling hoe deze ruimte is ingevuld verwijzen wij kortheidshalve naar de structuurvisie buitengebied. Op basis van de beleidsuitspraken van de structuurvisie kunnen er aparte planologische procedures worden opgestart (een zogenaamd 'postzegelplan').

De effecten op de omgeving van iedere mestvergistingsinstallatie worden echter bepaald door de aard en omvang van het initiatief en de beoogde locatie. Daarom is het onmogelijk gebleken om een wijzigingsbevoegdheid te schrijven waarbij op voorhand vaststaat dat deze werkzaam is voor de op hand zijnde initiatieven.

Samenvattend:

- Grootschalige mestvergisting is niet toegestaan in voorliggend bestemmingsplan, maar vraagt om een specifieke afwijking op basis van een afzonderlijk plan.
- Mestvergisting op boerderijniveau van de bedrijfseigen mest is toegestaan.

Thema functieverandering

Schaalvergroting en extensivering in de agrarische sector leiden tot het vrijkomen van agrarische bedrijven en bedrijfswoningen, door de beëindiging van agrarische bedrijven. Ook kunnen bedrijven een andere functie krijgen. In de vrijkomende bebouwing kunnen activiteiten ontstaan die wel of niet gewenst zijn. Om de gewenste activiteiten te stimuleren is er beleid geformuleerd over wat wel en niet mag op vrijkomende agrarische bedrijven.

Bij hergebruik van agrarische bedrijven gaat de voorkeur uit naar hervestiging van een agrarische functie. Hergebruik voor wonen of andere functies is aanvaardbaar, mits alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale/karakteristieke bebouwing. Op vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties wordt de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen gestimuleerd. Zo wordt er voor gezorgd dat verstening tegen wordt gegaan.

Voorafgaand aan het toelaten van nieuwe functies binnen voormalige agrarische bedrijven dient te worden bezien of handhaving van de agrarische bestemming mogelijk is. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan invulling worden gegeven aan hetgeen hiervoor is opgenomen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat eventuele nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen moeten bijdragen aan een stedenbouwkundige en/of landschappelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als invulling hiervan moet een landschapsinpassingsplan worden opgesteld waarin dit vorm krijgt.

Regiobeleid De Vallei functieverandering

Op 4 april 2008 heeft Regio De Vallei een regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten opgesteld. De samenwerkende gemeenten zijn van mening dat de karakteristiek van hun buitengebied(en) dermate specifiek is dat een eigen beleidsinvulling wenselijk is. Naast het Streekplan is een aantal doelen van belang:

- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt, naast sloop van bebouwing, tevens plaats door middel van verbetering van publieke functies (natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes etc.).
- Voorkeur is hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies, vervangende nieuwbouw is mogelijk, mits goed ingepast in de omgeving.
- Versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied, door, onder voorwaarden, niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan als nieuwe economische dragers, en, onder voorwaarden, ook ruimte te bieden voor uitbreiding van deze functies.
- Aansluiting van het beleid voor functieverandering bij de specifieke kenmerken en behoeften in de regio.

Hiernaast zijn er criteria die meegenomen moeten worden bij de beoordeling van mogelijkheden voor functieverandering:

- Inpassing in het omliggende landschap, door middel van aansluiting bij bestaande plannen voor natuur en landschap. Een erfinrichtingsplan dient overlegd te worden.
- E moet een bijdrage geleverd worden aan de verbetering van de ruimtelijke en economische kwaliteit, door middel van sloop van bebouwing, al dan in het in combinatie met verbetering van publieke functies.
- De peildatum voor het slopen van bestaande, legaal aanwezige, voormalige bedrijfsgebouwen is twee jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend.
- Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.
- Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten.
- De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.
- De milieuvergunning dient ingetrokken te zijn/worden.
- De gemeentelijke welstandsnota/beeldkwaliteitplan geldt als toetsingskader.
- Nevenactiviteiten mogen geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
- De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Binnen de beleidsinvulling van het regiobeleid is een aantal mogelijkheden waarnaar functieverandering kan plaatsvinden. Omdat het een verandering van de functie (bestemming) betreft, kan hier in het bestemmingsplan alleen medewerking aan worden verleend via een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan is gekozen om uitsluitend de functiewisseling naar wonen via een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De overige functiewisselingen zijn veelal te complex en omvatten meerdere locaties (saldering). Hiervoor zal een afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.

- Het eerste thema betreft veranderen naar wonen. Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen, verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw van een woongebouw met soms meerdere wooneenheden verkend. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing, indien dit voor een goede ruimtelijke ordening wenselijk is (niet in het LOG maar wel in het verwevings- en extensiveringsgebieden). Er gelden voorwaarden waaraan de woningen moeten voldoen.

- Het tweede thema betreft verandering naar werken of woon-werk-combinaties. In de Gelderse Vallei zijn veel agrarische bedrijven gestopt en zullen nog meer agrarische bedrijven stoppen. Leegstaande bebouwing houdt het risico in van verloedering van het landschap en illegaal gebruik. Sanering en het toekennen van een woonfunctie, dan wel een verantwoorde bedrijfsfunctie, is daartegen een goede remedie. Daarbij kan tevens worden voorzien in alternatieve inkomensbronnen voor de (voormalige) agrariërs en nieuwe economische dragers. Er moet wel voorkomen worden dat niet-

agrarische bedrijven in het buitengebied uitgroeien tot (concurrentievervalsende) bedrijven, die, naar hun aard (omvang in combinatie met hinder en vervoersbewegingen), op een lokaal of regionaal bedrijventerrein thuishoren. Het gaat hier om kleinschalige bedrijfsactiviteiten, die een niet te grote druk hebben op het buitengebied.

- Het derde thema betreft verandering naar bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies. Met betrekking tot bedrijven zijn er drie schaalniveaus te onderscheiden:
— bedrijven op losse kavels kleiner dan 1.000 m²;
— bedrijven op lokale bedrijventerreinen tussen 1.000 m² en 2.500 m² en
— bedrijven op regionale bedrijventerreinen groter dan 2.500 m².
Functiewijziging heeft per definitie betrekking op losse kavels, waarvoor een plafond van 1.000 m² geldt. Bij verdere expansie is verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk. De voorkeur gaat uit naar verandering naar laagdynamische niet-agrarische bedrijven (zorg, recreatie en streekeigen producten). Er wordt uitgegaan van een gestaffelde sloopregeling voor de vrijkomende bebouwing:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501-750 m²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751-1.000 m²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

* Bijvoorbeeld: bij het slopen van een oppervlakte van 500 m² mag er 500 m² terug gebouwd worden of hergebruikt worden. Bij nieuwbouw dient er dan 1.000 m² gesloopt te worden.

Samenvattend:
— Voorkeur voor agrarisch hergebruik.
— Functieverandering is aanvaardbaar, mits alle overtollige bebouwing gesloopt wordt.
— Functieverandering naar wonen is mogelijk en via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.
— Functieverandering naar werken of woon-werkcombinaties is mogelijk via een afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan.
— Functieverandering naar bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies is mogelijk via een afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan.

Thema neventakken bij agrarische bedrijven
Het is ook mogelijk voor agrarische bedrijven een bepaald oppervlak aan bedrijfsgebouwen te gebruiken voor nevenactiviteiten. Dit oppervlak is wel aan een maximum gebonden. Nevenactiviteiten zijn activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt, die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit.

Nevenactiviteiten zijn ondergeschikt aan het agrarische bedrijf. Er mag geen sprake zijn van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking en detailhandel, anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten. Ook voor nevenactivitei-

ten is buitenopslag niet toegestaan. Nevenactiviteiten worden toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid, om aan de voorwaarden te kunnen toetsen. De toegelaten oppervlakte is afhankelijk van de aard van de nevenactiviteit. De regio wenst voor nevenactiviteiten op het gebied van recreatie en zorg meer ruimte te bieden dan voor een nevenactiviteit in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf. Het dient te gaan om een aanvullende activiteit of inkomstenbron voor dezelfde ondernemer. Er mag tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenactiviteiten gebruikt worden in het kader van recreatie en zorg en tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenactiviteiten. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van nevenactiviteiten is toegestaan.

Samenvattend:

- Nevenactiviteiten zijn mogelijk via een omgevingsvergunning, waarbij deze ondergeschikt zijn aan de primair toegekende functie en er geen sprake is van aanzienlijke verkeersaantrekkende werking, detailhandel of buitenopslag.
- De toegelaten oppervlakte is afhankelijk van de aard van de activiteit en bedraagt voor zorg en recreatie maximaal 500 m² en voor overige activiteiten maximaal 350 m². De voorzieningen moeten in principe in bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Vervangende nieuwbouw is echter toegestaan.
- Zorgvuldig kijken naar mogelijkheden voor combineren van meerdere nevenfuncties.

2.3.3.2. Planthema's Werken/Wonen

Thema niet-agrarische bedrijven

In het agrarisch buitengebied komen ook bedrijven voor die niet agrarisch van aard zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan hoveniers en tuincentra. Deze niet-agrarische bedrijven zijn met een specifieke bestemming opgenomen. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de betreffende milieucategorie van de verschillende bedrijven. Bedrijven uit de categorieën 1 en 2 vallen onder de 'standaard' bedrijfsbestemming. Bedrijven uit hogere categorieën zijn specifiek aangeduid, zodat deze (zwaardere) bedrijven niet uitwisselbaar zijn. Door middel van een omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend aan de vestiging een bedrijf van een vergelijkbare milieucategorie als het toegestane bedrijf, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Samenvattend:

- Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid wordt positief bestemd, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar bedrijven uit de categorieën 1 en 2 en bedrijven uit hogere categorieën. Deze laatste zijn specifiek aangeduid.
- De bedrijven hebben een bouwvlak op maat gekregen, waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 300 m². Via een omgevingsvergunning kan de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen eenmalig vergroot worden met 10% tot een maximale oppervlakte van 1.000 m².

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde -Ecologische verbindingszone' is deze oppervlakte beperkt tot 750 m².

Thema burgerwoningen

Mensen willen graag in het buitengebied wonen. Echter, extra verstening moet worden tegengegaan. Er wordt restrictief omgegaan met burgerwoningen in het buitengebied. De provincie laat de normstelling voor burgerwoningen steeds meer over aan de gemeenten. De gemeente Ede gaat voor een woning uit van een norm van 660 m³ (exclusief ondergrondse ruimten, zoals kelders). Vanwege maatwerk is de inhoud van woongebouwen op de verbeelding vermeld. Woningen mogen een bijgebouw hebben van 75 m², terwijl bij een woongebouw per wooneenheid een bijgebouw van 50 m² gerealiseerd mag worden. De bestaande burgerwoningen op basis van het voorgaande bestemmingsplan zijn positief bestemd en hebben een bouwvlak op maat gekregen (feitelijke bestaande situatie).

Daarnaast is in het bestemmingsplan aangesloten bij de vigerende regeling inzake gebouwen en overkappingen, waarbij door middel van een omgevingsvergunning de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen kan worden vergroot. De oppervlakte aan gebouwen en overkappingen kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteiten' eenmalig worden vergroot met 150 m², indien dit nodig is in verband met wettelijke vereisten in het kader van dierenwelzijn en/of milieuwetgeving.

Indien de bestaande woning reeds groter is en positief is bestemd in het voorgaande bestemmingsplan, dan kan, na eventuele sloop, herbouw plaatsvinden, mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie. Conform het bestemmingsplan kan, via een omgevingsvergunning, ook op een andere locatie herbouw van de woning plaatsvinden.

Bestaande woongebouwen (gebouwen met meer dan één wooneenheid) zijn op de verbeelding aangeduid. Nieuwe woongebouwen zijn alleen via een afzonderlijk plan toegestaan. Op de verbeelding worden vervolgens de specifieke maten en het aantal wooneenheden opgenomen.

Samenvattend:

- Burgerwoningen die in het voorgaande bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd zijn overgenomen in het bestemmingsplan.
- De inhoudsmaat voor een woning bedraagt 660 m³ met een bijgebouw van 75 m². Voor woongebouwen worden specifiek maten opgenomen op de verbeelding.
- Herbouw van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak kan alleen via een omgevingsvergunning plaatsvinden.

Thema nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen zijn een steeds bekender fenomeen in Nederland. Landgoederen kunnen een kwaliteitsimpuls geven aan het landelijk gebied. Een landgoed kan een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke, ecologische en cultuurhistorische

kwaliteiten van het gebied en tevens de recreatieve mogelijkheden van de omgeving verbeteren.

De gemeente Ede geeft eigen invulling aan het beleid voor nieuwe landgoederen van de provincie, waarbij wel binnen de provinciale voorwaarden gebleven wordt. Onder een landgoed wordt verstaan: 'Een openbaar toegankelijk boscomplex – al dan niet met overige gronden – met daarin een woongebouw 'van allure' met een minimale omvang van bebossing en natuur. Het woonhuis vormt een architectonische eenheid met het omringende groen'. De gemeente Ede heeft een checklist en memo voor nieuwe landgoederen opgesteld (Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei, 2005). In de overgangszone langs de flanken van de Veluwe dragen nieuwe landgoederen bij aan de verdichting en de versterking van cultuurlandschappen. In het primair casco (EHS) kunnen nieuwe landgoederen aan de randen van de provinciale ecologische verbindingen worden gerealiseerd.
De landgoedbebouwing mag niet in de kern van de ecologische verbinding worden gesitueerd. In het secundair casco dragen nieuwe landgoederen bij aan de samenhang van de groene verbinding en aan de karakteristiek van de verschillende landschappen. Nieuwe bebouwing moet buiten de kern van de groene verbinding gesitueerd worden. Nieuwe landgoederen zijn ook toegestaan in verwevingsgebieden, maar niet in open landschap.

Een nieuw landgoed moet aan de volgende eisen voldoen:
- Ontwikkeling van een nieuw landgoed gebeurt vanuit de beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop van de bedrijfsgebouwen.
- Er moet minimaal 10 ha landschapsbouw zijn, exclusief de huiskavel(s); bestaande uit een aaneengesloten en opengesteld gebied met natuur, bos, water en extensief grasland.
- Een nieuw landgoed betreft altijd maatwerk en, in geval van bijzondere ecologische en/of ruimtelijke winst, kan de 10 ha landschapsbouw met maximaal 20% versoepeld worden.
- Maximaal 10% van het landgoed is privéterrein
- Bij het ontwerp van een nieuw landgoed gelden drie basisprincipes: aanleg, hiërarchie en proportionaliteit. Aanleg vormt het cement dat alle samenstellende onderdelen van het landgoed op een logische manier met elkaar verbindt. Hiërarchie (in inrichting en bebouwing) zorgt voor wenselijke verschillen tussen gelijksoortige elementen, bijvoorbeeld hoofdroutes versus secundaire routes, hoofdgebouw versus bijgebouw. Proportionaliteit gaat over de logische verhouding en grootte van verschillende elementen ten opzichte van elkaar, dus bijvoorbeeld geen mega-waterpartij bij een klein hoofdhuis.
- Een nieuw woongebouw van allure mag maximaal 3.000 m^3 bedragen, inclusief bijgebouwen (met maximaal drie zelfstandige wooneenheden).
- Uit wordt gegaan van één woongebouw per nieuw landgoed. Bij ruimtelijke winst, compacte vormgeving en een duidelijk te onderscheiden hiërarchie in bebouwing en aanleg kan alleen bij hoge uitzondering hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Het realiseren van landgoederen is niet binnen dit bestemmingsplan opgenomen, maar kan plaatsvinden door middel van een afzonderlijke planherziening op basis van een concreet initiatief. In het bestemmingsplan moeten namelijk concrete, objectief bepaalde, voorwaarden worden opgenomen waaraan een ontwikkeling moet voldoen, zoals een concrete locatiekeuze voor vestiging van landgoederen. Hiermee werkt het bestemmingsplan eerder beperkend dan ontwikkelingsgericht voor een nieuw landgoed. Door middel van een herziening is er sprake van meer vrijheid in de locatiekeuze en overige afwegingen, waardoor er ook meer invloed en sturing op de ontwikkeling mogelijk

Samenvattend:
— Landgoedontwikkelingen zijn mogelijk via een afzonderlijke planherziening.

Thema mantelzorg
Mantelzorg betreft het bieden van zorg aan eenieder, die hulpbehoevend is op het fysieke, psychologisch en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. In voorliggend bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het verlenen van mantelzorg opgenomen. Het bestemmingsplan maakt het zonder meer mogelijk om een hulpbehoevend persoon in de (bedrijfs)woning te verzorgen. Hiervoor is geen nadere vergunning noodzakelijk. Uiteraard moet wel worden voldaan aan de criteria/begripsbepaling van mantelzorg in het bestemmingsplan. Het volledig splitsen van de woning ten behoeve van zelfstandige woonruimte is niet toegestaan.

Op basis van de beleidsuitgangspunten moet mantelzorg zoveel mogelijk in de (bedrijfs)woning worden ondergebracht. Door bovenvermelde insteek in het bestemmingsplan, is deze vorm van mantelzorg zeer toegankelijk.

Indien de bestaand (bedrijfs)woning te weinig ruimte biedt voor mantelzorg, kan op basis van een omgevingsvergunning medewerking worden verleend om de (bedrijfs)woning te vergroten met 100 m^3.

Indien het niet mogelijk of redelijk is om de mantelzorg te realiseren in de (bedrijfs)woning, dan bestaat in uiterste instantie nog de mogelijkheid om een bijgebouw tijdelijk in te richten voor mantelzorg. Daarbij zal in eerste instantie de mogelijkheden voor een aangebouwd bijgebouw moeten worden benut. Indien dit vanwege de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan niet mogelijk is, kan onder voorwaarden vergunning worden verleend voor een vrijstaand bijgebouw tot maximaal 65 m^2.

Samenvattend:
— In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor mantelzorg in de (bedrijfs)woning zonder vergunning.
— via een omgevingsvergunning kan in uitzonderlijke gevallen medewerking worden verleend om mantelzorg te realiseren in een bijgebouw.

Thema aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten
In het buitengebied komen aan huis gebonden beroepen en bedrijven voor. Deze activiteiten vinden meestal plaats in bijgebouwen bij burgerwoningen of bedrijfswoningen. Een aan huis gebonden bedrijf betreft in de meeste gevallen een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk. Om ruimte te bieden aan startende bedrijfjes is de kleinschalige bedrijfsactiviteiten niet uitsluitend voorbehouden aan ambachtsbedrijven. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) is een beoordeling gemaakt welke bedrijven toegelaten kunnen worden. In het bestemmingsplan zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 conform de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenstaat toegestaan.

De motivering daarvoor ligt met name in het feit, dat deze activiteiten te allen tijde zeer beperkt blijven. Dit is gereguleerd door in de regels een maximum maat op te nemen van 50 m² dat gebruikt mag worden voor bedrijvigheid en dat de bedrijvigheid altijd ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. Hiermee wordt voorkomen dat er onwenselijke situaties zouden kunnen ontstaan in die zin, dat het verschil met een reguliere bedrijfsbestemming niet meer aanwezig zou zijn. De omliggende percelen worden hierdoor nimmer onevenredig gehinderd. Bij het eventueel verlenen van omgevingsvergunning tot een groter oppervlak dat gebruikt mag worden voor bedrijvigheid, geldt het toetsingskader dat de omliggende percelen niet onevenredig nadeel hiervan mogen ondervinden. In het bestemmingsplan is de regeling 'beroep aan huis en lichte bedrijvigheid' ook mogelijk gemaakt bij bedrijfswoningen (agrarisch, maatschappelijk, etc).

Een aan-huis-gebonden beroep betreft een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Samenvattend:
- Bij alle (bedrijfs)woningen is, via de bestemmingsomschrijving, een beperkte oppervlakte aan huis gebonden beroep/bedrijf direct toegestaan. Het gaat dan om een oppervlakte van maximum van 50 m².
- Via een omgevingsvergunning kan de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 100 m².

2.3.3.3. Planthema's Recreatie en toerisme

Thema solitaire recreatiewoningen
In het plangebied komen enkele solitair gelegen recreatiewoningen voor. Hiermee wordt bedoeld dat deze recreatiewoningen geen onderdeel uitmaken van een recreatiepark, maar verspreid door het buitengebied liggen.

Voor de enkele solitair gelegen recreatiewoningen is de geldende bestemming 'recreatiewoning' overgenomen. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

Thema kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen (ook wel kamperen bij de boer genoemd) versterken de recreatieve functie van het buitengebied. Verder kan het kleinschalig kamperen een mogelijkheid bieden voor agrarische bedrijven als verbreding van de activiteiten. Het vestigen van het kleinschalig kamperen is via een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, waarbij er een aantal voorwaarden geldt. Ten eerste is het kleinschalig kamperen alleen toegestaan bij agrarische bedrijven. Bij het beëindigen van het agrarische bedrijf moet ook het kleinschalig kamperen worden beëindigd. Het kamperen dient op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd. In enkele delen van het buitengebied is het kleinschalig kamperen niet toegestaan, vanwege de landschappelijke waarde (openheid) van die gebieden.

Dit betreffen bijvoorbeeld de open delen van de Engen en het Binnenveld. De maximale omvang bedraagt 25 kampeermiddelen (tenten, tentwagens, kampeerauto's en/of caravans, geen stacaravans) en maximaal 75 m² aan gebouwen (eventueel nieuwbouw) voor sanitaire voorzieningen. Ook moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Samenvattend:

- Kleinschalig kamperen is mogelijk via een omgevingsvergunning bij agrarische bedrijven.
- Het kleinschalig kamperen moet worden beëindigd zodra de agrarische activiteiten zijn gestopt.
- Vestiging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Waardevol open landschap'.
- Het kleinschalig kamperen moet landschappelijk worden ingepast.

Thema Bed & Breakfast

Een Bed & Breakfast versterkt, net als het kleinschalig kamperen, de recreatieve functie van het buitengebied. Het vestigen van een Bed & Breakfast is via een omgevingsvergunning mogelijk in zowel (agrarische) bedrijfswoningen als burgerwoningen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de Bed & Breakfast gesitueerd wordt in de woning en een maximumoppervlakte heeft van 50 m². Hierbij dient de woonfunctie de hoofdfunctie te blijven. Vanwege de aard van de bestemmingen Horeca en Recreatie is geen regeling opgenomen voor Bed & Breakfast binnen deze bestemmingen.

Samenvattend:

- Bed & Breakfast is via een omgevingsvergunning mogelijk bij (bedrijfs)woningen, tot maximaal 50 m², waarbij de hoofdfunctie wonen dient te blijven.

Thema recreatief medegebruik

(Extensief) recreatief medegebruik, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen, is in principe binnen alle gebiedsbestemmingen mogelijk, via de bestemmingsomschrijving.

Samenvattend:
— (Extensief) recreatief medegebruik is binnen alle gebiedsbestemmingen mogelijk.

2.3.3.4. Planthema's Bos/Natuur/Landschap/Cultuurhistorie en Archeologie

Thema bos, natuur en landschap
De gemeente heeft de 'Kaart met waardezones cultuurhistorie (landschappelijke ensembles, cultuurlandschap, archeologie en historie) opgesteld. Deze kaart is een weergaven van de bestaande situatie en een vertaling van de ontwikkelingen die volgen uit bestaand beleid. De toekomstig gewenste situatie op grond van reeds bestaand beleid vormt de basis voor flexibiliteitregels in het bestemmingsplan.

Aanvullend op de reconstructiezonering (waarvan bestaande landschaps- en natuurwaarden mede uitgangspunt zijn), zijn dubbelbestemmingen opgenomen, ter bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden. Dit betreffen de bestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde', Waarde – Natuur en Ecologie', Waarde – Waardevol Open Landschap' en 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'.

Thema waterretentiegebied
Water is een belangrijk aspect in het buitengebied. Bij het toekennen van functies, de inrichting en het beheer en het gebruik van de fysieke omgeving moet er rekening gehouden worden met de eigenschappen en mogelijkheden van het watersysteem. Er is een aantal wetten en beleidsdocumenten dat van belang is.

In het agrarisch buitengebied van Ede bevinden zich onder meer waterbergingsgebieden. Dit zijn gebieden waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk kan worden vastgehouden. Waterbergingsgebieden zijn gevoelige gebieden. De waterbergingsgebieden (bijvoorbeeld het Binnenveld) maken deel uit van het groenblauwe casco. Deze zijn bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit het regionale watersysteem, ten tijde van grote neerslaghoeveelheden. In waterbergingsgebieden is functieverandering die het tijdelijk bergen van water frustreert, zoals verstedelijking, aanleg van bedrijventerreinen, boomteelt en hervestiging van glastuinbouw, uitgesloten.
Bestaande functies en rechten zijn, conform de geldende bestemming, gehandhaafd.
Ter bescherming van het waterbergingsgebied is een dubbelbestemming opgenomen; 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Op basis is uitbreiding van bebouwing gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

Indien de waterberging niet onevenredig wordt geschaad, is het beleid erop gericht om agrarische bedrijven de ruimte te bieden voor noodzakelijke uitbreidingen. Dit moet per geval worden beoordeeld.

Uitbreiding van niet-agrarische functies, die de waterbergingsfunctie kunnen belemmeren, is niet toegestaan.

Het Binnenveld krijgt een bestemming conform het bestaande gebruik met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

Samenvattend:
- Waterbergingsgebieden maken deel uit van het groenblauwe casco.
- Bestaande functies en rechten zijn, conform de geldende bestemming, gehandhaafd.
- Agrarische bedrijfsbebouwing mag in beginsel worden uitgebreid, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de waterberging niet onevenredig wordt geschaad.
- Uitbreiding van niet-agrarische functies, die de waterbergingsfunctie kunnen belemmeren, is niet toegestaan.

Thema cultuurhistorie

Cultuurhistorie, oftewel cultureel erfgoed, is een thema dat steeds belangrijker wordt in de ruimtelijke ordening. Het betreft historische sporen, objecten en patronen/structuren, die wel of niet zichtbaar zijn en die deel uitmaken van de omgeving. Ze geven een indicatie weer van hoe het er vroeger was of is ontstaan. In Nederland zijn monumenten aangewezen vanuit het Rijk, provincie en gemeente. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden beschermd via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening en behoeven geen verdere planologische bescherming. Vanwege de belangrijke signaleringsfunctie zijn de wettelijk beschermde monumenten op de verbeelding opgenomen. Aanvullend op de beschermende werking van de sectorale wetgeving is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan nieuwe bouwwerken nabij aangewezen monumenten.

Cultuurhistorische kenmerken in het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van historische patronen/structuren, zijn zoveel mogelijk beschermd via de dubbelbestemming - Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarden en de daarmee samenhangende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Samenvattend:
- Aanvullend op de beschermende werking van sectorale wetgeving, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen voor nieuwe bouwwerken nabij aangewezen monumenten.
- In het bestemmingsplan is het veranderen van cultuurhistorische kenmerken in het landschap vergunningplichtig.

Thema zandwegen

Zandwegen leveren een belangrijke bijdrage aan de (cultuurhistorische) structuren van het buitengebied. Met betrekking tot de zandwegen in het plangebied is de Nota Zandwegen opgesteld. De zandwegen zijn in het bestemmingsplan op zodanige wijze beschermd, dat voor de verharding van (cultuurhistorisch waardevolle) zandwegen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Bij de afweging of de omgevingsvergunning kan worden verleend, wordt het beleid uit de Nota Zandwegen betrokken.

Samenvattend:

— voor het verharden van (cultuurhistorisch waardevolle) zandwegen is een omgevingsvergunning nodig.

Thema archeologie

In de periode 2009-2010 zijn alle bekende en te verwachten archeologische waarden in het bestemmingsplangebied agrarisch buitengebied opnieuw in kaart gebracht. Uitkomst van deze 'waardering' is een gebiedsselectie van vier meer en minder betekenisvolle cultuurhistorische zones (ensembles) op een gemeentelijke cultuurhistorische waarderingskaart voor het agrarische buitengebied (RAAP-rapport 2000, kaartbijlage 5).

Op basis van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 houdt de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Ingevolge artikel 39, eerste lid, van genoemde wet, kan de gemeenteraad bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht worden gesteld.

Ter bescherming van gebieden met een hoge verwachtingswaarde en gebieden met bekende te behouden archeologische monumenten, wordt een dubbelbestemming in het bestemmingplan opgenomen.

Samenvattend:

— Gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn met een dubbelbestemming en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden beschermd.

Thema landschapsfonds

De gemeente heeft de (on)mogelijkheden onderzocht die het grondexploitatie-instrumentarium biedt in het kader van bijdrage(n) aan het landschapsfonds. Artikel 6.13 Wro bepaalt dat in een exploitatieplan bovenplanse kosten ten behoeve van voorzieningen meegenomen kunnen worden in een exploitatieopzet. Deze zijn te verdelen in twee groepen: bovenwijkse voorzieningen enerzijds en bovenplanse vereveningen en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds. Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente afdwingen door middel van overeenkomsten en het

exploitatieplan. De gemeente geeft aan per ontwikkeling een bepaalde prijs (€ 10,00) voor iedere m³ te laten bijdragen aan het landschapsfonds. Het kostenverhaal van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening kan de gemeente enkel afdwingen door middel van anterieure overeenkomsten (met anterieur wordt bedoeld: voorafgaand aan de planologisch vastleggen van de ontwikkeling) en niet via het exploitatieplan. In een Structuurvisie dient de beleidsmatige basis te worden vastgelegd, alsmede de redelijkheid ervan te worden onderbouwd. De Structuurvisie vormt in dat opzicht de voorwaarde voor het eisen van een geldelijke bijdrage.

Samenvattend:

- Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente afdwingen door middel van overeenkomsten en het exploitatieplan.
- De gemeente geeft aan per ontwikkeling een bepaalde prijs (€ 10,00) voor iedere m³ te laten bijdragen aan het landschapsfonds.
- Het kostenverhaal van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening kan de gemeente enkel afdwingen door middel van anterieure overeenkomsten en niet via het exploitatieplan.
- In de structuurvisie Agrarisch Buitengebied is hiervoor de juridische basis gelegd.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat ruimtelijk relevant is voor het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De relevante sector- en facetbeleidsdocumenten (bijvoorbeeld natuur, cultuurhistorie en water) worden met name verder uitgewerkt in hoofdstuk 4. In dat hoofdstuk worden de randvoorwaarden per beleidsveld nader uitgeschreven waarbij telkens het wettelijke en beleidskader wordt benoemd. Het rijksbeleid is veelal globaal en heeft zijn doorwerking op provinciaal niveau. De doorwerking van provinciaal en gemeentelijk beleid is vaak duidelijker zichtbaar in een bestemmingsplan, omdat het beleid op deze niveaus concreter is dan op Rijksniveau.

3.1 Rijksbeleid

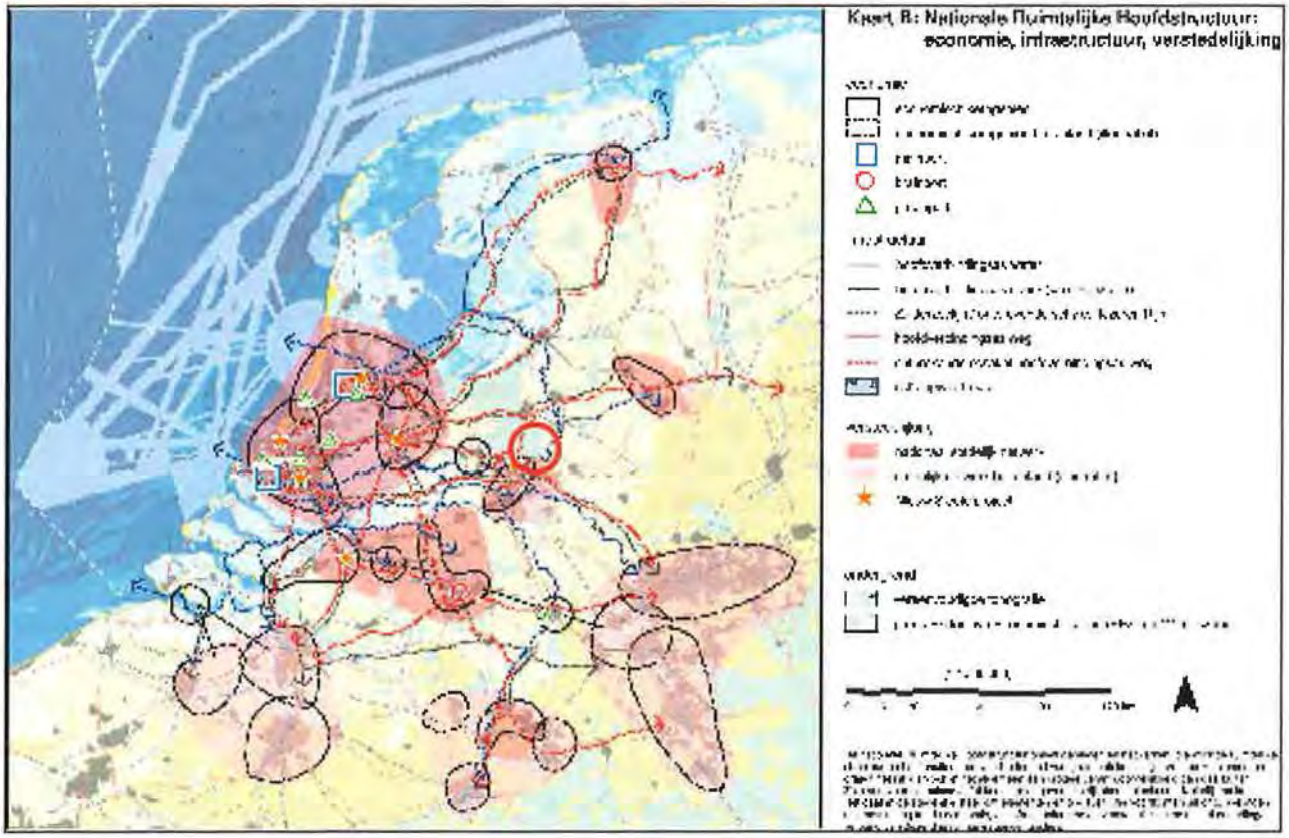
3.1.1 Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)

De Nota Ruimte verwoordt het nationaal ruimtelijk beleid en heeft de plaats ingenomen van het Structuurschema Groene Ruimte. In de Nota Ruimte zijn op Rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier hoofddoelen:

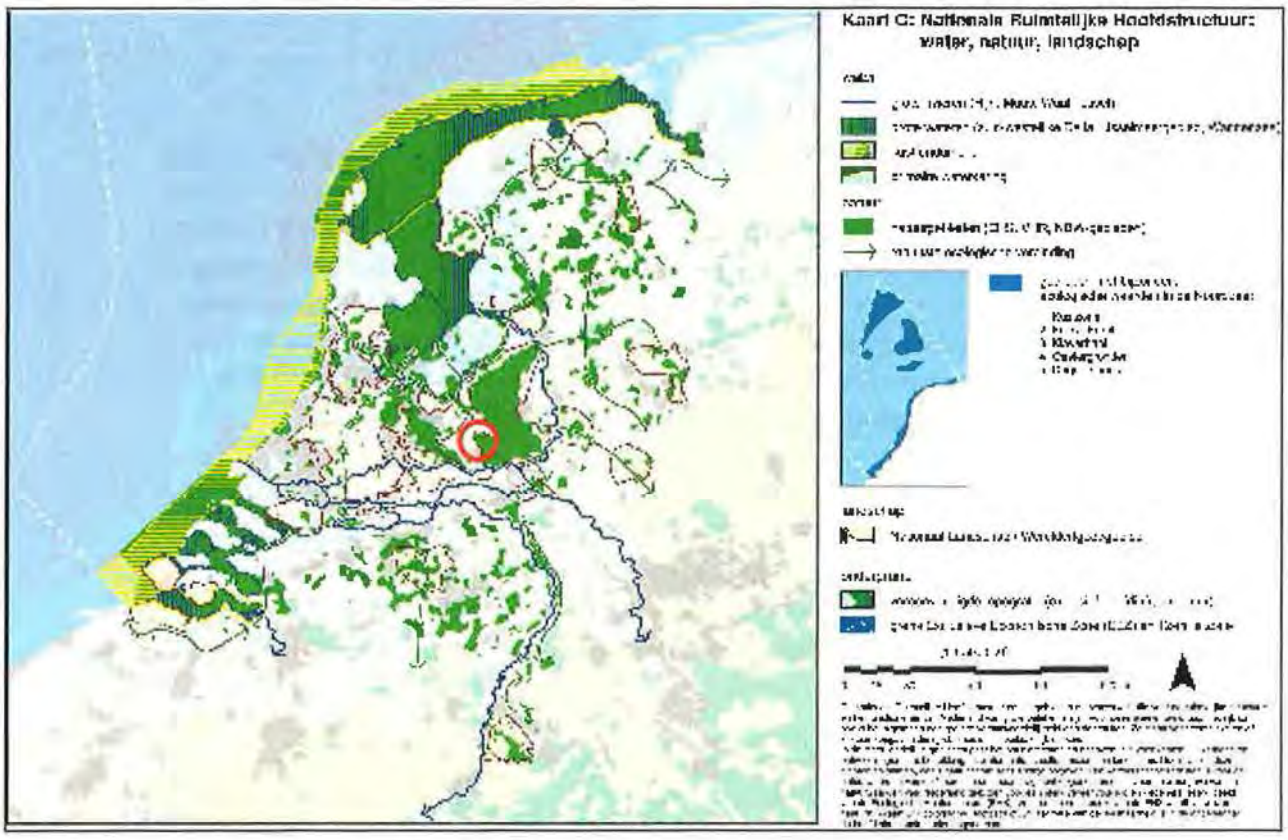
- versterken economie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en
- waarborging van de veiligheid.

In de nota worden de bakens verzet, in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie). Het rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan). Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn de extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid.

De hoofdlijnen van het beleid zijn aangegeven in een ruimtelijke hoofdstructuur. Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' (zie de figuur 3.1), heeft het plangebied deels de aanduiding 'Economisch kerngebied'. Dit kerngebied wordt gevormd door de steden Ede, Veenendaal en Wageningen. Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: Water, Natuur en Landschap' (zie de figuur 3.2.) heeft het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede geen specifieke aanduiding gekregen. Wel grenst het direct aan het Nationale Landschap de Hoge Veluwe.



figuur 3.1: uitsnede Nota Ruimte kaart B: Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking en legenda (Ministerie van VROM et al, 2006).



figuur 3.2: uitsnede Nota Ruimte Kaart C: Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: Water, Natuur en Landschap en legenda (Ministerie van VROM et al, 2006).

Buitengebied
De Nota Ruimte biedt meer kansen om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Daarom wil het rijk de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet (functieverandering) in wonen of werken (kleinschalige bedrijvigheid). Het beleid dat op dit punt voor de gemeente Ede is opgesteld, is doorvertaald in het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied. In bepaalde gevallen kan nieuwbouw wenselijk zijn.
Denk hierbij aan woningbouw in de vorm van Ruimte-voor-Ruimte (rood-voor-rood) en nieuwe landgoederen (rood-voor-groen). Het kabinet acht economisch vitale, grond gebonden landbouw van belang voor het beheer van het buitengebied en verwacht dat de provincies in hun ruimtelijke plannen meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. Het rijk ondersteunt de veranderingen in de landbouw, onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame productie te vergemakkelijken. Cultuurhistorie maakt deel uit van de generieke basiskwaliteit die in de Nota Ruimte is vastgelegd.

3.1.2 Agenda Vitaal Platteland (2004)

De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het Rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland. De Nota Ruimte bevat vooral ruimtelijk beleid. De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief, op basis van economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De visie wordt beschreven aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw (landbouw met een neventak en verbrede landbouw), leefbaarheid, natuur en landschap (EHS en Nationale Landschappen) en milieukwaliteit.

3.1.3 Revitalisering Landelijk Gebied (2002)

De Reconstructiewet Concentratiegebieden is, na de varkenspestepidemie in 1997, opgesteld ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur voor de intensieve veehouderij. In het opgestelde Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost (zie paragraaf 3.2.3) is de integrale zonering van het landelijk gebied van onder andere de gemeente Ede voor de intensieve veehouderij verder uitgewerkt, in de vorm van landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. De wet voorziet in een rechtstreekse doorwerking van het reconstructiebeleid naar Streekplannen en bestemmingsplannen daar waar dit aan de orde is.

3.1.4 Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (2000)

In juni 2000 is de Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (NBL21) verschenen. Deze nota vormt een integrale herziening van het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van Aanpak Biodiversiteit. Het NBL21 geeft de basis voor het natuur-, bos- en landschapsbeleid in het komende decennium.

Dit beleid omvat onder meer de voortzetting van realisatie van de EHS en het op onderdelen versterken daarvan, in de vorm van robuuste verbindingen, een offensieve

landschapsaanpak, het werken aan hoogwaardig groen om de stad en een effectief internationaal natuurbeleid. De nota werkt ruimtelijk door in de uitwerking van de ecologische hoofdstructuur, natuurdoeltypen en het programma beheer.

3.1.5 Visie Paard en Landschap (2006)

In deze visie is de wens van het ministerie van LNV verwoord dat de sector bijdraagt aan de duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied en een aantrekkelijk landschap. Economische, recreatieve en landschappelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan verdere professionalisering van de sector.
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft onder de naam Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening een handreiking voor de praktijk gemaakt. Ook hierin wordt de paardenhouderij als zelfstandige en economisch waardevolle sector op het platteland gepositioneerd. Aan de orde komen onder andere de betekenis van de paardenhouderij voor het platteland en criteria die van nut kunnen zijn bij het vaststellen van beleid en een leidraad kunnen zijn voor het nemen van besluiten omtrent vergunningaanvragen. Binnen de gemeente zijn verschillende paardenhouderijen aanwezig. Deze paardenhouderijen zijn in voorliggend bestemmingsplan op een goede manier juridisch-planologisch geregeld.

3.1.6 Wet geurhinder en veehouderij (2007)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. De gemeente Ede heeft momenteel geen gemeentelijk geurbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door de Provinciale Staten op 29 juni 2005. Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door inwerkingtreding van de Wro heeft het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen.

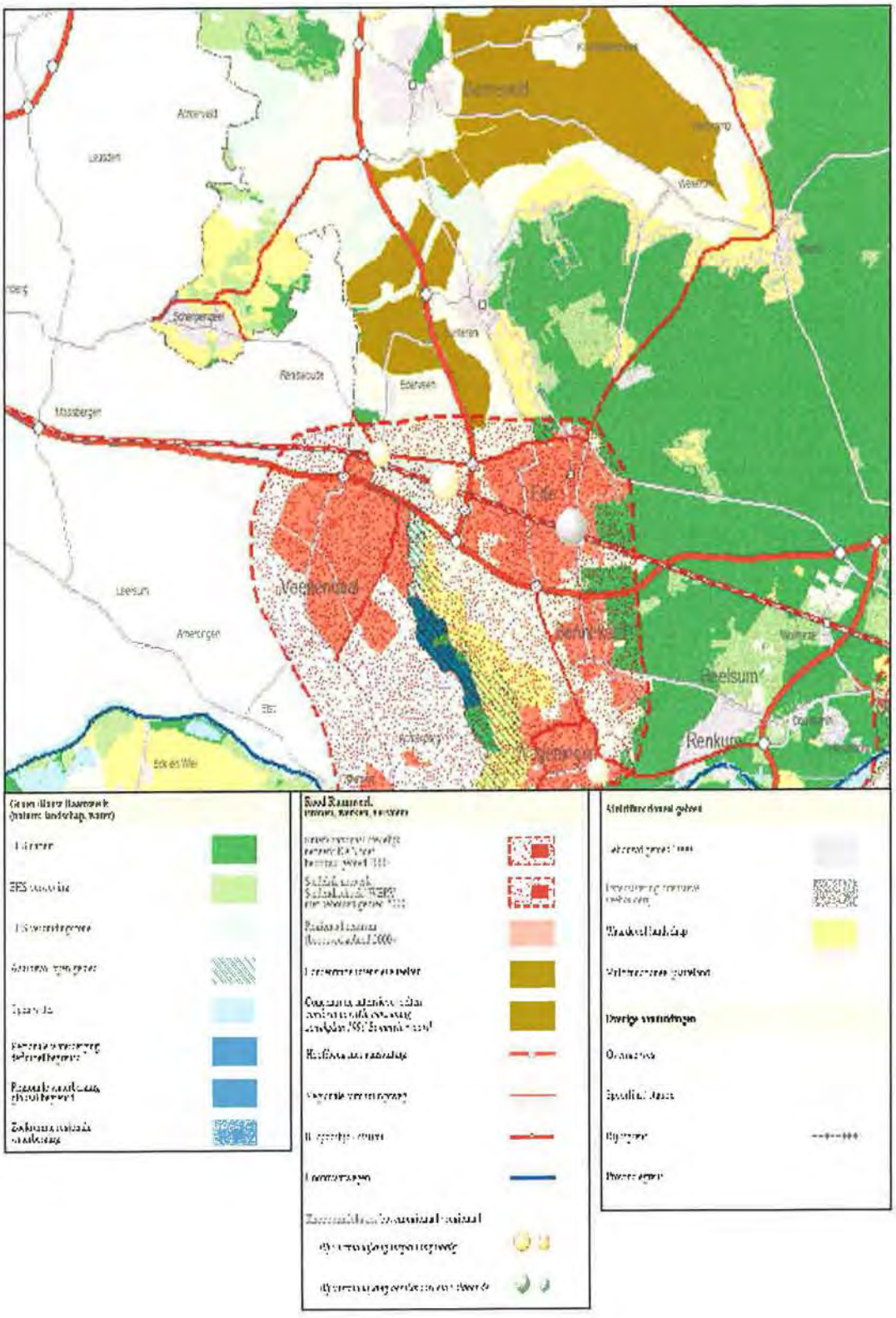
Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Deze beleidskaders zijn bepaald door Provinciale Staten. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de beno-

digde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Om de afstemming met regionale ontwikkelingen te optimaliseren, is het streekplan mede gebaseerd op regionale structuurvisies en reconstructieplannen, die zijn aangeleverd door de Gelderse regio's.

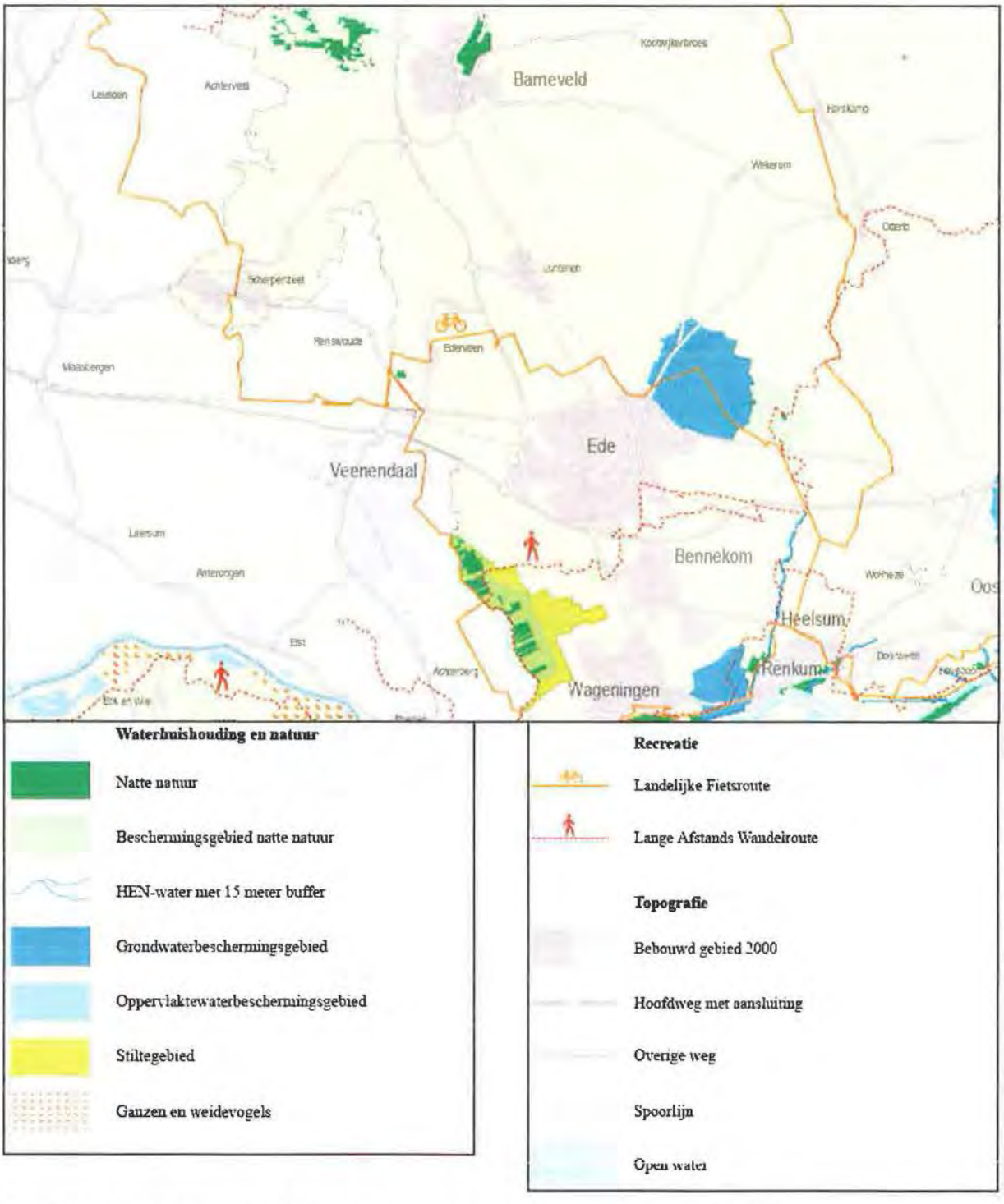
De provincie hanteert voor de uitwerking van de hoofddoelstelling in het streekplan de volgende doelen:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen.
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland.
- Bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei.
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken.
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren.
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraanvoer en -afvoer en de benodigde waterkwaliteit.
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen.
- Met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie.
- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Het streekplan bevat twee type kaarten: plankaarten en themakaarten. De plankaarten hebben een planstatus. De hoofdfuncties (ontwikkelingen van) voor het landelijk gebied (landbouw, natuur en recreatie) zijn aangeduid op deze plankaarten. Deze provinciale aanduidingen zijn als richtinggevend beleidskader benut voor de uitwerking van de gebiedsbestemmingen en eventuele aanduidingen. Voor het plangebied gelden de volgende aanduidingen (zie de figuren 3.3. en 3.4).



Figuur 3.3.: uitsnede streekplankaart 1: Ruimtelijke Structuur en legenda (Provincie Gelderland, 2005).



Figuur 3.4.: uitsnede streekplankaart 3: Beschermingskaart en legenda (Provincie Gelderland, 2005).

Op plankaart 1 (figuur 3.3.) Ruimtelijke structuur zijn de volgende relevante vlakaanduidingen opgenomen: EHS (natuur en verbindingszone), waardevol open gebied, regionale waterberging (definitief begrensd), stedendriehoek/WERV, concentratie intensieve teelten, waardevol landschap en multifunctioneel platteland. Op plankaart 3 (figuur 3.4.) Beschermingskaart zijn de aanduidingen natte natuur, beschermingsgebied natte natuur, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied, landelijke fietsroute en lange afstandswandelroute in het plangebied aangewezen.

In het streekplan is beleid met betrekking tot onder andere glastuinbouw, teeltondersteunende voorzieningen, aardkundige waarden, landgoederen, functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing, recreatie en toerisme geformuleerd. Voor onder andere cultuurhistorie en archeologie is aanvullend beleid geformuleerd. Indien relevant voor het plangebied komt dit beleid terug bij de planthema's.

3.2.2 Uitwerking streekplan Gelderland 2005 (2006)

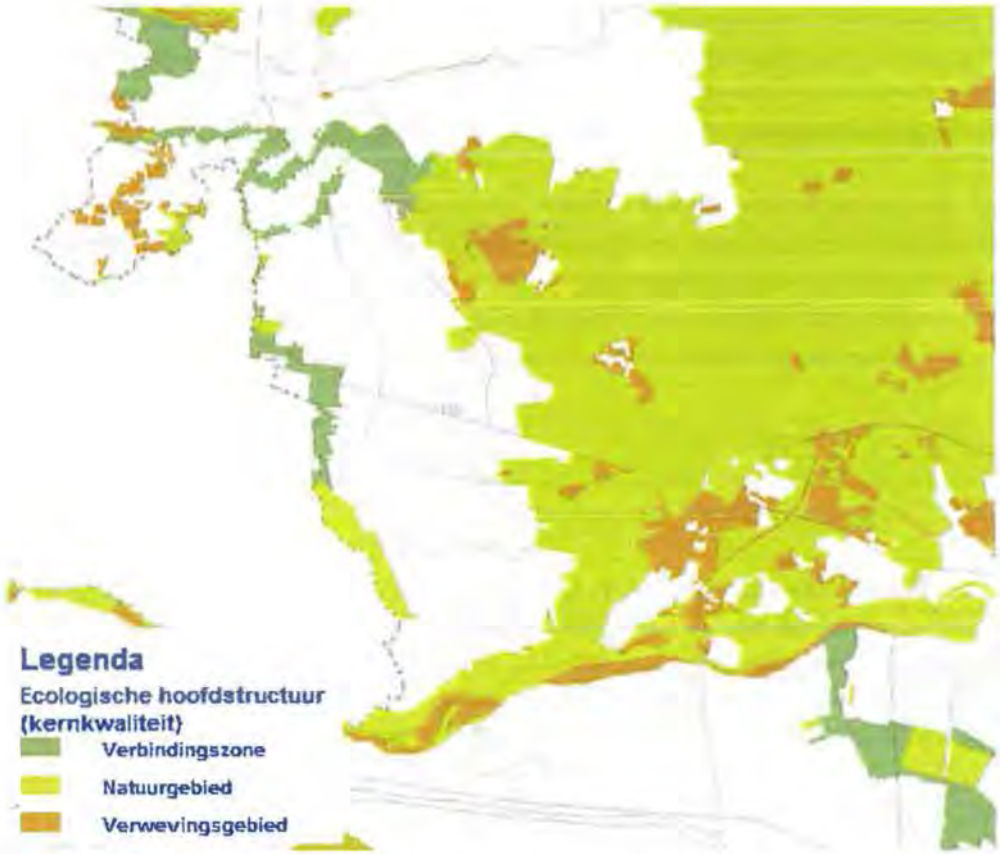
Een aantal beleidsvoornemens uit het streekplan Gelderland 2005 is concreter gemaakt in de vorm van de volgende uitwerkingsplannen:

De streekplanuitwerking **'Groei en Krimp'** is vastgesteld op 26 september 2006. Belangrijk onderdeel van de Streekplanuitwerking Groei en Krimp vormt de wijze van omgaan met de natuurwaarden, vooral op een manier zoals deze benoemd zijn in het kader van Natura 2000. Deze uitwerking is vooral gericht op verblijfsrecreatie op de Veluwemassief. Het Veluwemassief maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Met de streekplanuitwerking **'Kernkwaliteiten en omgevingscondities'** (vastgesteld 16 mei 2006) geeft de provincie aan welke ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten aan de orde zijn in deze gebieden. De uitwerking levert geen nieuw beleid op, maar zorgt voor meer duidelijkheid. Buiten de EHS en Waardevolle landschappen is de bemoeienis van de provincie met ecologische en landschappelijke kwaliteiten klein. De uitwerking bestaat uit een deel met een uitwerking van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS en een deel met een uitwerking van de kernkwaliteiten van de Waardevolle landschappen.

In **'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'** is het soortenbeleid van de provincie Gelderland benoemd. Het doel van het provinciale soortenbeleid is het duurzaam veiligstellen van bedreigde plant- en diersoorten in Gelderland. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de nationale kaders, zoals aangegeven in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet, en aan internationale verplichtingen op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Bij het maken van plannen is het, op grond van de algemene verplichting volgens de Flora- en- Faunawet, buiten en binnen de EHS nodig om onderzoek te doen naar beschermde soorten, en daar, wanneer nodig, rekening mee te houden en eventuele schade te compenseren. De Flora- en Faunawet kent uitsluitend de bescherming van de vaste rust-

en verblijfplaatsen. In deze streekplanuitwerking wordt het totale leefgebied van de beschermde soorten als een kernkwaliteit van de EHS beschouwd.



Figuur: uitsnede Datahotel Provincie Gelderland, Kernkwaliteiten EHS en legenda (Provincie Gelderland, 2006).

In **'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen'** zijn de kernkwaliteiten per waardevol landschap genoemd. In het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede liggen de volgende (delen van) waardevolle landschappen met hun kernkwaliteiten:

Het Binnenveld:
- open, grootmazig landschap met weinig bebouwing, in scherp contrast met omringende steden en stuwwallen;
- karakteristieke rechtlijnige wegenstructuur;
- zicht op de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief;
- rust, ruimte, donkerte.

Veluwemassief (niet aanwezig in het plangebied van dit bestemmingsplan):
- de groene long van Nederland;
- stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves;
- rijk aan aardkundige kwaliteiten;

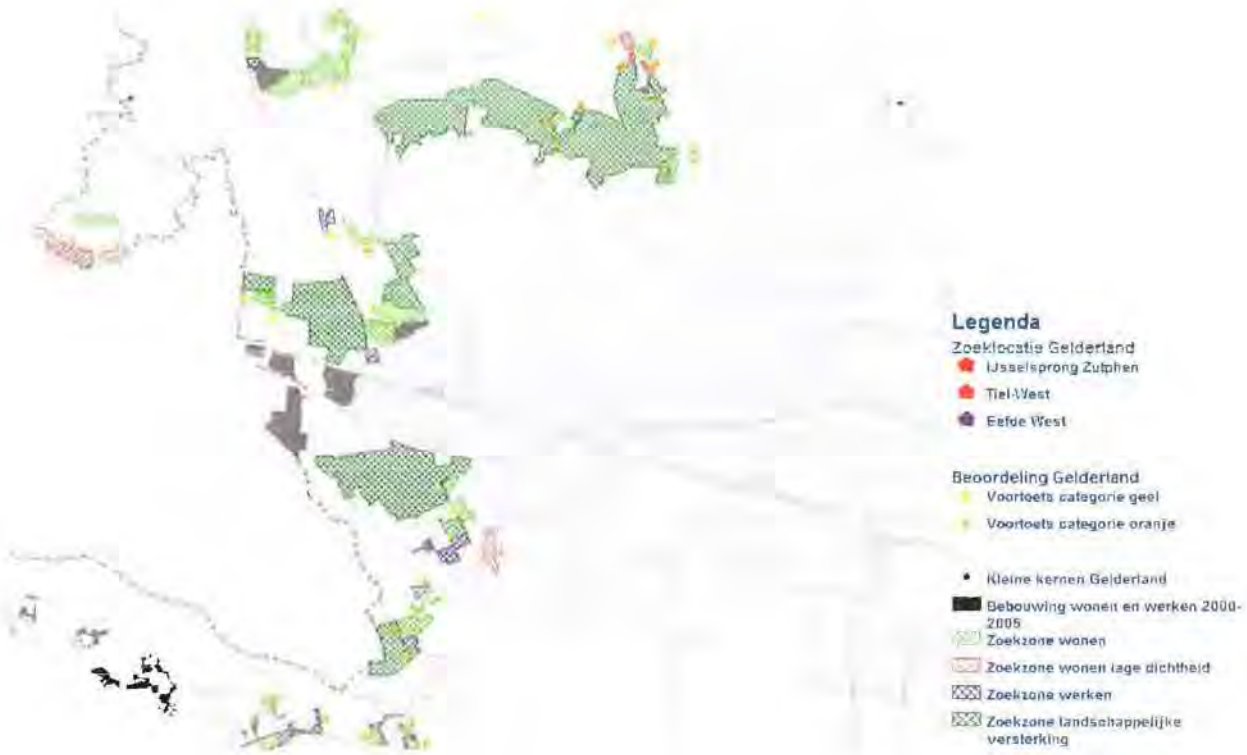
- afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken;
- weinig bebouwing;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken;
- een 'antropogene' leegte van nu en met een schatkamer van cultuurwaarden toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen, etc.;
- rijke variatie aan soorten bos;
- rust, ruimte, donkerte.

In de streekplanuitwerking **'Nationale Landschappen'** (3 juli 2007) zijn de grenzen van de Nationale Landschappen vastgelegd. Binnen deze grenzen kunnen projecten worden uitgevoerd die de kwaliteit van het landschap versterken, de toegankelijkheid verbeteren en de cultuurhistorische waarde verhogen. Voor ieder Nationaal Landschap is ook een uitvoeringsplan opgesteld; daarin staat welk type projecten voor subsidie in aanmerking komen. Het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede grenst aan het Nationale Landschap de Veluwe.

Op 19 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de streekplanuitwerking **'Waterberging'** vastgesteld.

Het doel van de streekplanuitwerking is de waterschappen en gemeenten richtlijnen te geven om de tijdelijke berging van overtollig regenwater ruimtelijk mogelijk te maken. De waterschappen hebben de taak te zorgen dat er vóór 2015 voldoende waterberging gerealiseerd is. Planologische ondersteuning door de gemeenten is daarbij onontbeerlijk. In het plangebied ligt ten oosten van Bennekom een waterbergingsgebied.

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de streekplanuitwerking **'Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'** vastgesteld. Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden etc.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. In het plangebied liggen zowel zoekzones wonen, gemiddelde dichtheid, zoekzones werken, als zoekzones landschappelijke versterking. Deze zoekzones zijn niet rechtstreeks doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.



Figuur: uitsnede Datahotel Provincie Gelderland, zoekzones voor stedelijke functies en landschapsontwikkeling en legenda (Provincie Gelderland, 2006).

3.2.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost (2005)

Het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is op 26 januari 2005 definitief vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland. De ministers van LNV en VROM hebben het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost op 1 maart 2005 goedgekeurd. Onderdelen van een reconstructieplan zijn met toepassing van artikel 27 van de Reconstructiewet aangewezen voor (directe) planologische doorwerking.

Het reconstructieplan streeft er naar de problemen in het landelijke gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken. Een belangrijk onderwerp daarbij is de zonering van de conflicterende functies intensieve veehouderij en natuur, landschap, recreatie en wonen. De integrale zonering geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. Deze zonering heeft, met uitzondering van het verwevingsgebied, een rechtstreekse doorwerking in het bestemmingsplan. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor het aangeven van ontwikkelingslocaties in verwevingsgebied voor de intensieve veehouderij.

Volgens een uitspraak van de Raad van State op 3 mei 2006 hoeft het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost slechts op een klein onderdeel in Leusden te worden aangepast. Voor het plangebied is het reconstructiebeleid geheel in stand gebleven. Ook maakt de uitspraak van de Raad van State duidelijk dat de doorwerking van dit reconstructieplan geheel in stand blijft.

In het reconstructieplan zijn tevens de begrenzingen van waterbergingsgebieden weergegeven. In deze gebieden dienen ontwikkelingen die de waterbergingsfunctie belemmeren te worden voorkomen. Deze begrenzingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het plangebied gelden de volgende aanduidingen (zie navolgende figuur): bestaand bos- en natuurgebied, extensiveringsgebied, verwevingsgebied, landbouwontwikkelingsgebied, landbouwontwikkelingsgebied zonder nieuwvestiging, waterberging. Deze zijn doorvertaald in het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede.

3.2.4 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost handreiking vertaling in bestemmingsplannen (2006)

De bestemmingsplannen van de gemeenten moeten conform artikel 11 en artikel 27 van de Reconstructiewet onderdelen van het reconstructieplan die doorwerken in overeenstemming brengen met het Reconstructieplan. Tot het moment dat de doorwerking is geregeld in het bestemmingsplan, geldt het Reconstructieplan voor wat betreft die delen als een voorbereidingsbesluit voor onbepaalde tijd. De doorwerking is om de volgende redenen wenselijk:

- Het voorkomen van ontwikkelingen die de doelen van het reconstructieplan zo erg aantasten dat uitstel niet mogelijk is.
- Beleidsvoornemens die nu met ieders instemming eenduidig kunnen worden vorm gegeven.

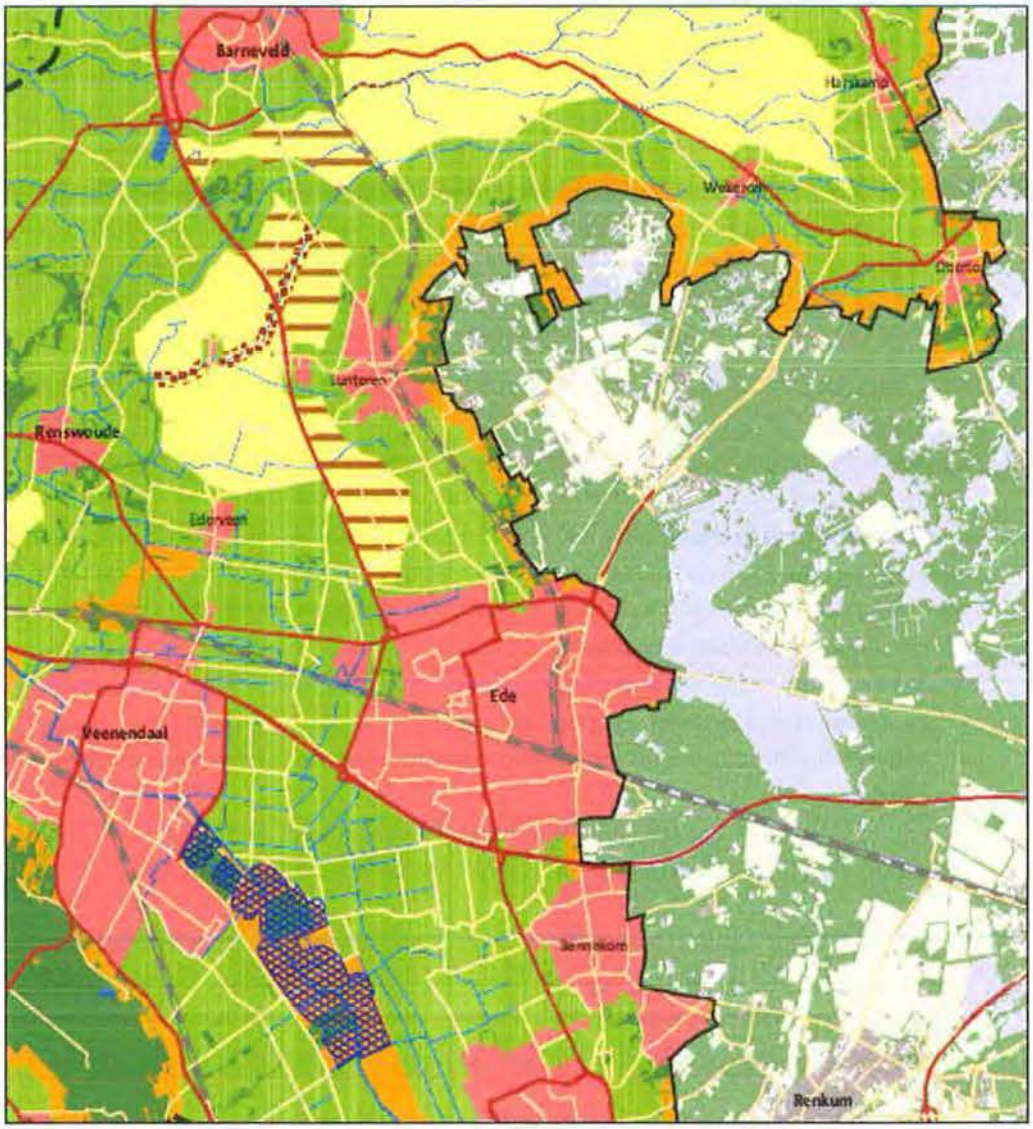
Pas op het moment dat een bestemmingsplan van kracht is geworden, in overeenstemming met het Reconstructieplan, vervalt het voorbereidingsbesluit.

In de handreiking worden concrete voorstellen gedaan voor de bestemmingsplannen, die de gemeenten eenvoudig kunnen verwerken in hun plannen. De handreiking is opgebouwd uit twee deelnotities. In de eerste deelnotitie gaat het over de vertaling van de reconstructiezonering voor de intensieve veehouderij in de bestemmingsplannen.

Dit betreft het onderdeel van het Reconstructieplan dat rechtstreeks doorwerkt in de bestemmingsplannen. In de tweede deelnotitie komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- functieverandering op vrijkomende (agrarische) bouwpercelen;
- verbreding landbouw. Afstemming met modelverordening;
- vestiging van nieuwe landgoederen;
- regelingen ten aanzien van ecologische verbindingszones inclusief de robuuste ecologische verbindingszone;
- regelingen ten aanzien van de waterretentiegebieden.

Hoe de voorstellen uit de handreiking hun weerslag hebben gekregen in het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede is duidelijk gemaakt bij de planthema's.



Doorwerking

- bestaand bos en natuurgebieden, extensiveringsgebied
- extensiveringsgebied
- verwevingsgebied
- landbouwontwikkelingsgebied
- landbouwontwikkelingsgebied; tot 1 januari 2009 zijn verplaatsende bedrijven die (mede)gefinancierd worden middels de verplaatsingsregeling intensieve veehouderijbedrijven niet toegelaten
- landbouwontwikkelingsgebied zonder nieuwvestiging van intensieve veehouderij

Indicatief (geen doorwerking)

Natuur

- zoekgebied robuuste verbinding

Water

- waterberging

Figuur: beleidskaart Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost en legenda

3.2.5 Gelders Milieuplan 3 (GMP-3) (2004)

In het Gelders Milieuplan ligt de nadruk op een gezonde, schone, en veilige leefomgeving voor mens en natuur. Om dit te bereiken zijn maatregelen nodig die de milieuverontreiniging tegen gaan. De maatregelen zijn gericht op verkeer en vervoer, bedrijfsleven, landbouw en wonen. Een flink deel van het milieubeleid heeft zijn beslag gekregen in het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2 (PVVP-2) en het Streekplan.
Het PVVP-2 is op 30 juni 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het PVVP-2 geeft de provincie Gelderland aan hoe zij steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar willen houden, hoe dat op een veilige manier wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk schadelijke gevolgen voor de leefomgeving. Ook is in het PVVP-2 een aantal maatregelen opgenomen om de milieuoverlast door verkeer op provinciale wegen aan te pakken. Het Streekplan speelt een cruciale rol in het voorkomen van nieuwe milieuknelpunten bij de planning van nieuwe bedrijventerreinen, infrastructuur of woonwijken.

3.2.6 Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland 2006 (2006)

Het Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland 2006 is in oktober 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Het doel van dit gebiedsplan is het versterken van natuur, bos en landschap in de provincie Gelderland. Dit plan geeft voor de gehele provincie aan welke natuur-, bos- en landschapsdoelen Gedeputeerde Staten willen realiseren met de inzet van de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer en de Subsidieregeling Natuurbeheer.

Gedeputeerde Staten streven er naar om de, in dit plan aangegeven, natuurdoelen uiterlijk in 2018 te realiseren. Bij doelen die een lange ontwikkeltijd hebben, dient voor 2018 een begin te zijn gemaakt met de ontwikkeling van deze doelen. De subsidieregelingen vormen niet het enige instrument om natuur- en landschapsdoelen te realiseren. Ook landinrichtingsprojecten en Gemeentelijke Projecten Landschapsbeheer leveren een belangrijke bijdrage. Vanuit publiekprivate samenwerkingsovereenkomsten kan ook een bijdrage worden verwacht. Het gaat niet alleen om het regelen van inrichting en beheer. Het is ook essentieel dat natuur- en landschapswaarden goed beschermd worden en dat de juiste omstandigheden voor de natuur tot stand komen. Het ruimtelijk, milieu- en waterbeleid draagt daar zorg voor. Het plangebied ligt in de Gelderse Vallei. Het gebiedsplan benoemt voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten en algemene ontwikkelingsopgaven:

Kernkwaliteiten:

- De, vanuit ecologisch oogpunt, grote samenhang in en dichtheid aan natuur- en bosgebieden, landschapselementen, beken en beekdalen in de groene gordel van Putten tot Scherpenzeel (en doorlopend naar de Utrechtse Heuvelrug).
- Het karakteristieke landgoederen- en kampenlandschap, met daarin de 'natuurlijke' rangschikking van beken, natte heideterreinen en beekbegeleidende bossen.
- Het samenhangend systeem van infiltratie op de stuwwallen en kwel in lagen delen, met de daarbij behorende hoge waarden van en potenties voor kwelafhanke-

lijke vegetaties (natte schrale graslanden en broekbos) in de omgeving van Zwartebroek de Bunt en in het zuiden van de Gelderse Vallei: het Binnenveld en het Allemanskampje.

Ontwikkelingsopgaven:
- het realiseren van de robuuste verbinding tussen Veluwe en Heuvelrug;
- het herstellen van de ecologisch waardevolle beeksystemen van de Veldbeek en Appelse beek;
- het ontwikkelen van het Binnenveld tot een complex van schraallanden met een verbinding naar het Allemanskampje via het stedelijk uitloopgebied tussen Ede en Veenendaal;
- het realiseren van ecologische verbindingszones;
- het aanleggen van natte landschapselementen voor amfibieën;
- het terugdringen van de ammoniakbelasting op de meest gevoelige natuurgebieden;
- het verlagen van de stikstof- en fosfaatbelasting van de beken;
- het opheffen van de verdroging en versterken van de kwel in de verdroogde natuurterreinen.

3.2.7 Wonen in Gelderland 2006 (2006)

In de rapportage Wonen in Gelderland 2006 (monitoring) wordt antwoord gegeven op vragen of gemeenten, woningcorporaties en andere marktpartijen slagen in het nakomen van afspraken en voorzien in de regionale woningbehoefte. Deze afspraken zijn vastgelegd in een Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

3.2.8 Zoekzones voor stedelijke functies Regio De Vallei (2006)

De provincie Gelderland heeft Regio De Vallei gevraagd zoekzones vast te stellen voor stedelijke functies en landschappelijke versterking voor de periode 2005-2015. Bij de zoekzones voor stedelijke functies gaat het om een begrensde vertaling van stedelijke uitbreidingen voor wonen en werken. De rapportage 'Zoekzones voor stedelijke functies Regio De Vallei' uit 2006 bevat de onderbouwing en uitwerking van voornoemd verzoek van de provincie. De provincie Gelderland heeft de zoekzones vervolgens vastgelegd in de eerder genoemde streekplanuitwerking 'Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'. In het plangebied liggen zowel zoekzones wonen, gemiddelde dichtheid, zoekzones werken, als zoekzones landschappelijke versterking. Deze zones zijn niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

3.2.9 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, Gelderse Vallei (2006-2008)

De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel hebben, in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio De Vallei, voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Op 22 november 2006 is de nota 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en ne-

venactiviteiten' vastgesteld. Op 4 april 2008 is er een verfijning van dit regiobeleid vastgesteld.

Voor de gemeenten zijn de volgende doelen voor functieverandering van belang:

- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt, naast sloop van bebouwing, tevens plaats door middel van verbetering van publieke functies, zoals ontwikkeling van landschap en natuur, door versterking van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap, bijdragen aan recreatieve routes, bijdragen aan waterberging en dergelijke, op plaatsen waar dit wenselijk is. Functieverandering is geen doel op zich, maar moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.
- Voorkeur is hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Het gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd. Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw, die goed is ingepast in z'n omgeving, mogelijk.
- Versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied door, onder voorwaarden, niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan als nieuwe economische dragers en, onder voorwaarden, ook ruimte te bieden voor uitbreiding van deze functies.
- Aansluiting van het beleid voor functieverandering bij de specifieke kenmerken en behoeften in de regio.

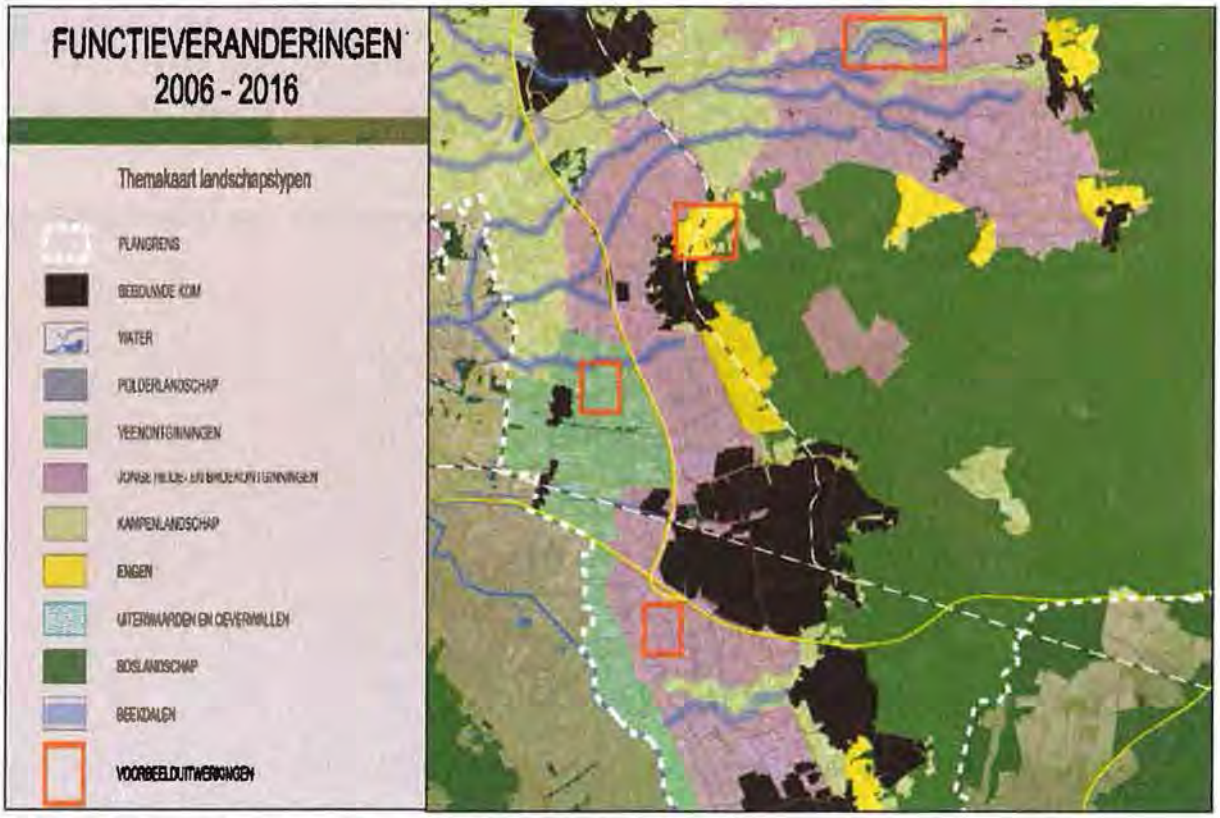
De gemeenten zullen daarnaast nog de volgende criteria meenemen bij de beoordeling van mogelijkheden voor functieverandering:

- De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting gezocht worden bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het Reconstructieplan en Landschapsontwikkelingsplannen. De initiatiefnemer zal daartoe een erfinrichtingsplan moeten overleggen.
- De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit, door middel van sloop van bebouwing, al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies, zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging en dergelijke, op plaatsen waar dit wenselijk is.
- In geval van sloop van bestaande legale bebouwing, geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend. Voor deze methode met verschuivende datum is aan de ene kant gekozen om daarmee te voorkomen dat nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd worden, met als doel deze in te zetten voor het bereiken van sloopnormen in het kader van functieverandering. Aan de andere kant maakt het mogelijk dat ook relatief jonge gebouwen ingezet kunnen worden voor functieverandering, wat in de huidige economische tijd met snelle veranderingen gevraagd zal gaan worden.
- Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.

- Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten betreft.
- De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.
- In geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.
- Indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden.
- Nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

De nota geeft een beleidinvulling voor de volgende typen functieverandering:
- functieverandering naar wonen;
- functieverandering naar (niet-agrarische) bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies;
- nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven;
- uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven.

De gemeente Ede heeft het regiobeleid voor deze typen van functieverandering in het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied verder genuanceerd en doorvertaald, gerelateerd aan de specifieke kenmerken van deelgebieden (landschapstypen) binnen de plangrenzen.



Figuur: kaartuitsnede functieveranderingen en legenda (Regio De Vallei, 2006).

3.2.10 Beeldkwaliteitplan functieveranderingen Gelderse Vallei (2008)

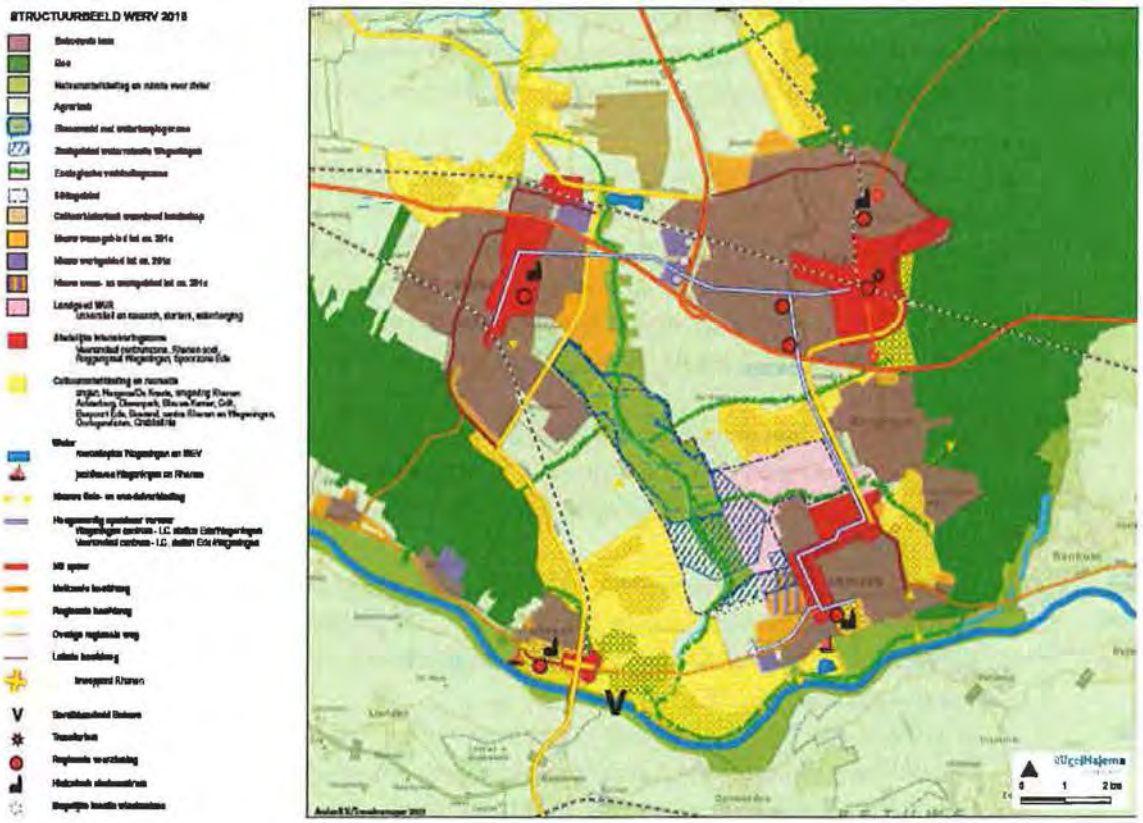
De primaire functie van het beeldkwaliteitplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen weer te geven (erfbeplanting, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik en dergelijke). Het is de bedoeling dat initiatiefnemers aan de hand van dit beeldkwaliteitplan hun plannen voor functieverandering verder vorm geven. Onderdelen die thuishoren in dit bestemmingsplan Agrarisch buitengebied zijn niet opgenomen in dit beeldkwaliteitplan. Hierbij kan gedacht worden aan (goot)hoogte van gebouwen, dakhelling, inhoud van de woning of oppervlakte aan bijgebouwen. Waar het gaat om architectuur, kleur- en materiaal gebruik en dergelijke worden in dit beeldkwaliteitplan wel suggesties gedaan.

3.2.11 Inventarisatie en analyse Paardenbeleid Gelderse Vallei/Utrecht-Oost (2008)

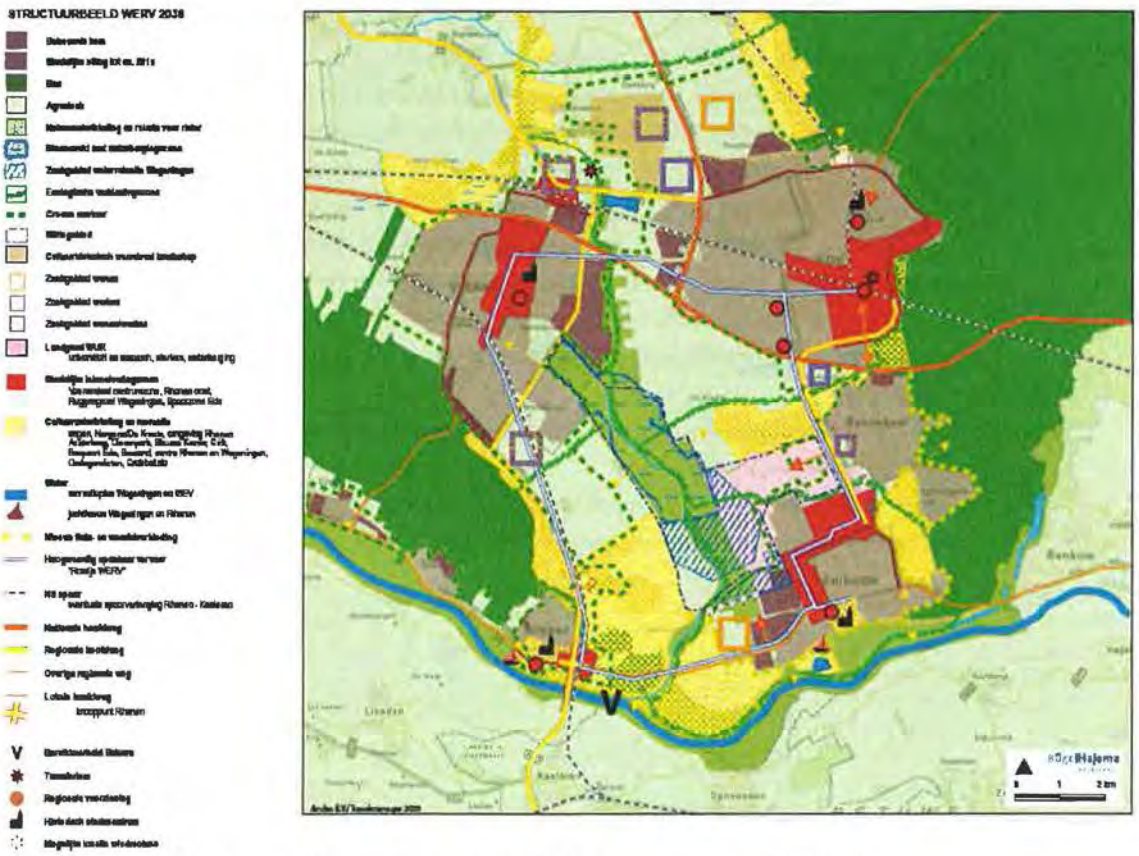
Bij de analyse in dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de gemeentelijke beleidsdocumenten en recente bestemmingsplannen uit Reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Daarnaast is een aantal landelijke rapporten (Visie Paard&Landschap en Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening) bij de analyse betrokken.

De wijze van bestemmen in bestemmingsplannen en het anderszins regelen van paardenhouderijen, paardenbakken en nieuwe economische dragers in het ruimtelijke ordeningsbeleid, krijgt volgens de notitie op verschillende manieren vorm, maar moet een sluitend verhaal zijn. De grote vraag is daarbij wát je wilt regelen en vervolgens kan dat op diverse manieren; het hoe.

De hiermee samenhangende planthema's en uitgangspunten zijn reeds in paragraaf 2.3 aan de orde geweest.



Figuur: kaartuitsnede Regionale Structuurvisie WERV 2015 en legenda (Bügel Hajema, 2005).



Figuur: kaartuitsnede Regionale Structuurvisie WERV 2030 en legenda (Bügel Hajema, 2005).

3.2.12 Regionale Structuurvisie WERV (2005)

De samenwerkende gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) hebben in maart 2005 de regionale structuurvisie vastgesteld. Dit plan beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Eerst voor de periode tot 2015 en vervolgens tot 2030. De bijbehorende kaarten zijn hiervoor weergegeven.

3.2.13 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Binnenveld voor de WERV-gemeenten (2007)

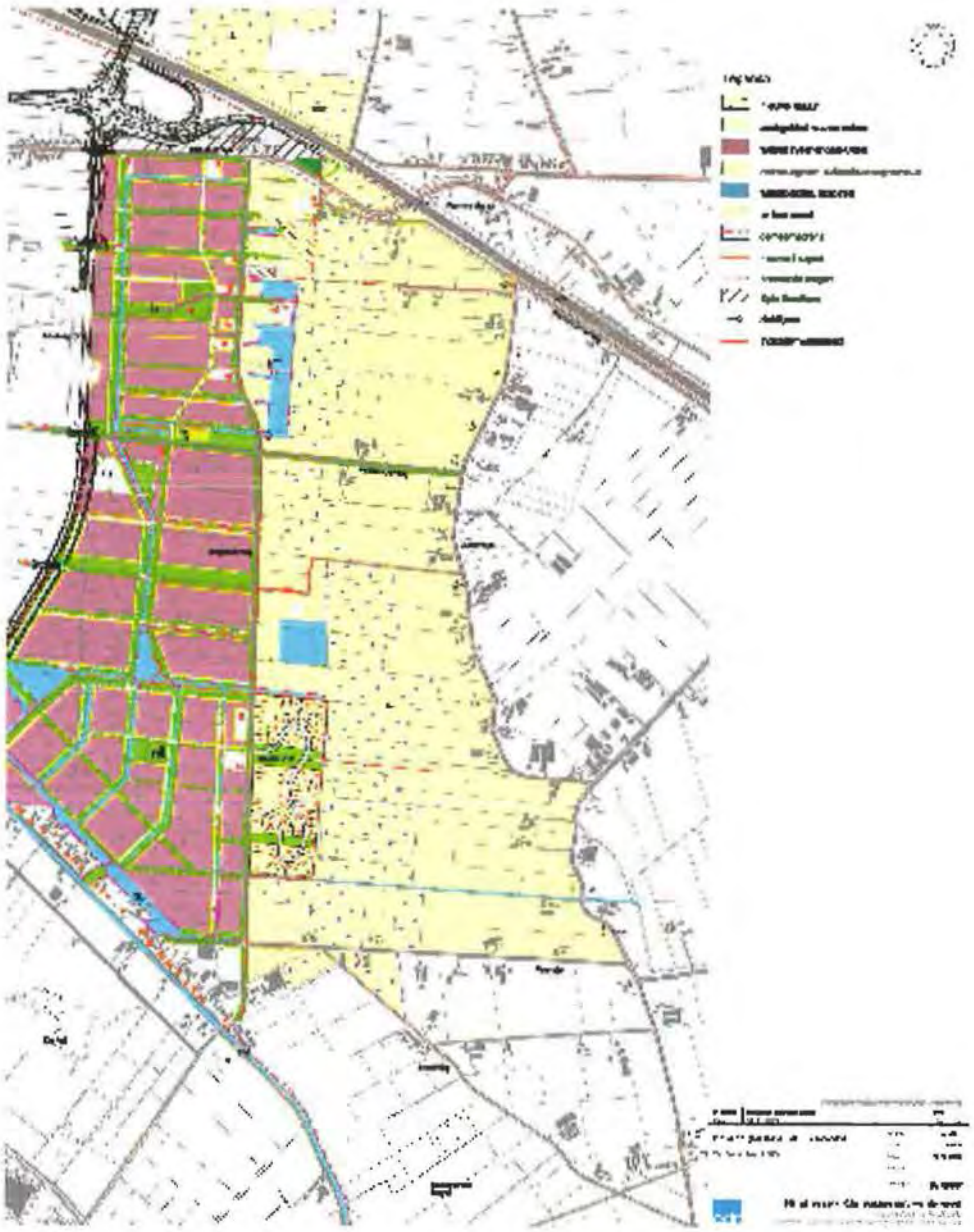
De WERV-gemeenten hebben in 2007 het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld opgesteld. Het plan geeft richting aan de gezamenlijke inspanningen van de vier gemeenten voor de kwaliteit van het Binnenveld. De landschapsontwikkelingsvisie geeft de ruimtelijke visie op de gewenste ontwikkeling. De visie is uitgewerkt in een projectenlijst en een voorstel om de uitvoering op te pakken. Daarbij wordt het volgende nagestreefd:

- Het landschap van het Binnenveld blijft behouden en de landschappelijke differentiatie wordt versterkt. Initiatieven voor functieverandering, vernieuwing en landgoedvorming worden begeleid; dit gebeurt met het oog op nieuwe ruimtelijke kwaliteit.
- De randen van de kernen worden in het landschap ingepast en tussen de verschillende kernen blijven groene wiggen behouden. De toegankelijkheid van het landschap voor recreatief medegebruik door de bewoners van de omliggende kernen wordt verbeterd.
- In de lage kern van het gebied worden de natuurwaarden versterkt. Voor zover mogelijk, wordt natuurontwikkeling en agrarisch grondgebruik gecombineerd met waterberging. Tevens worden de ecologische relaties met de rest van de Gelderse Vallei en met de grote natuurgebieden Veluwe, Utrechtse Heuvelrug en Neder-Rijn behouden en versterkt.

De visie is per thema uitgewerkt in projecten. Projecten voor het thema landschap zijn gericht op het behouden en versterken van het patroon van landschappelijke beplantingen. Er worden nieuwe initiatieven genomen en de bestaande praktijk van landschapsbeheer in samenwerking particulieren wordt voortgezet. Voor de vormgeving en inpassing van de agrarische dynamiek is een beeldkwaliteitplan voor het Binnenveld opgesteld. Daarnaast zijn projecten opgenomen om de groene wiggen tussen de kernen te behouden en om de stedelijke randen beter in het landschap in te passen. Voor het thema cultuurhistorie wordt een verkenning uitgevoerd naar de cultuurhistorische objecten. Afhankelijk van het resultaat daarvan, wordt herstel en beheer geprogrammeerd.
Voor het thema ecologische netwerken zijn vier zones aangewezen, waarvoor de gemeenten het initiatief nemen.
Projecten onder het thema recreatie dragen bij aan de ontwikkeling van een recreatief routenetwerk vanuit de woonomgeving en dwars door het Binnenveld.

3.2.14 Groene Grens

In de jaren 90 van de vorige eeuw hebben de gemeenten Ede en Veenendaal afspraken gemaakt over de grens aan de oostkant van Veenendaal. Er komt een duidelijke grens tussen Ede en Veenendaal, een groene grens. Een unieke groenzone, die de leefomgeving voor veel planten en dieren vormt, terwijl de landelijke uitstraling behouden blijft. Daarnaast biedt de zone ook recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van Veenendaal en Ede. De gemeenten hebben grond aangekocht. Op deze kavels zijn en worden natuur en recreatiegebieden gerealiseerd. De grootte van de groenzone en de invulling daarvan is afhankelijk van de grondverwerving. Een deel van het projectgebied voor de groene grens ligt op het grondgebied van de gemeente Ede. Dit deel valt onder de werking van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied. De gemeenten Ede en Veenendaal hadden daarom in eerste instantie afgesproken dat de planologische regeling van dit deel van de groene grens meegenomen wordt in de herziening van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied. Inmiddels is besloten hiervan af te zien, omdat voorliggend plan voornamelijk conserverend van aard is en het gebied van de Groene Grens op ontwikkeling is gericht. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijk plan worden opgesteld.



Figuur: Kaart Groene Grens en legenda (Gemeente Ede, 2005).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede (2010)

Het 'Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede. Ruimte voor kwaliteit' zet sterk in op ruimtelijke kwaliteit. 'Een sterke eigenheid van Ede' is één van de beleidsdoelen. Alle nieuwe ontwikkelingen - zowel grootschalige ontwikkelingen, als kleine particuliere initiatieven - dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

De ruimtelijke kwaliteit is verder uitgewerkt in 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede' en RAAP rapport 2000 'Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede'. Deze documenten zijn het toetsingskader en de inspiratiebron voor ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden, vergunningsaanvragen en kleinschalige bestemmingsplanwijzingen.

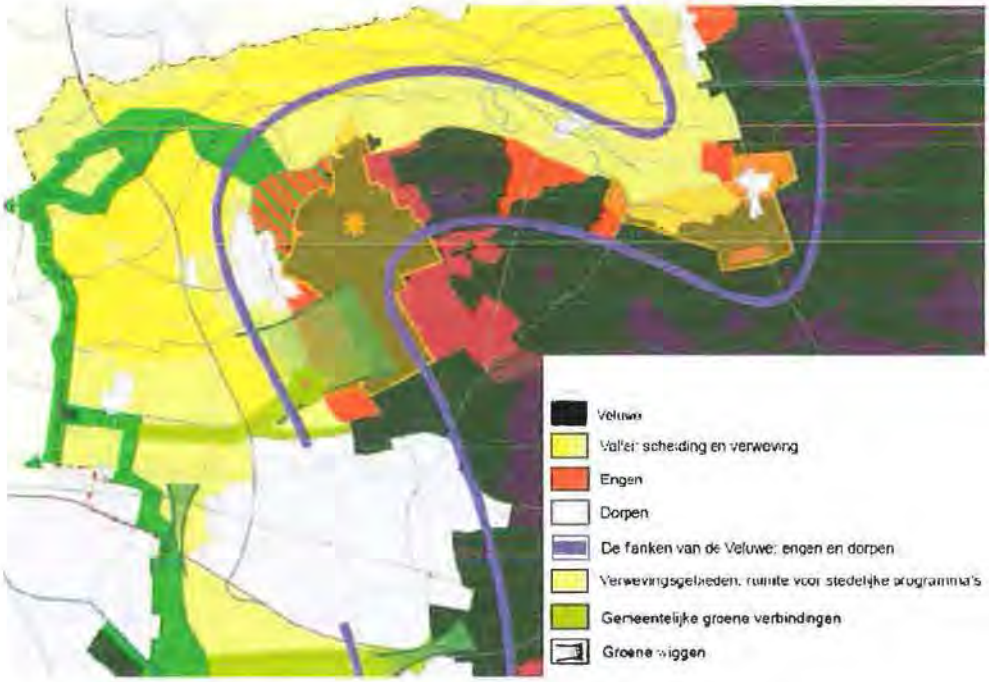
Het Beeldkwaliteitplan krijgt de status van welstandsnota voor het buitengebied. De voor het bestemmingsplan relevante hoofdelementen van het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede zijn hierna samengevat. Het Beeldkwaliteitplan is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

De gemeente Ede is een mooie gemeente met een bijzonder en waardevol buitengebied. De ontwikkelingen in het buitengebied staan echter niet stil. Veranderingen bieden kansen om bestaande kwaliteiten te behouden en minder mooie plekken te verbeteren.
Het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede geeft randvoorwaarden voor vernieuwingen. Het geeft eigenaren en initiatiefnemers aanknopingspunten voor een zorgvuldige aanpak van de bebouwing en de inrichting van erf en landschap. Oftewel: het bestemmingsplan geeft aan WAT er mag; het beeldkwaliteitplan laat zien HOE het er uit moet zien.

Het is de ambitie van het beeldkwaliteitplan om bij te dragen aan de leesbaarheid van het landschap en de landschappelijke kwaliteit te respecteren, behouden en/of te versterken.
Uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan zijn de kenmerkende kwaliteiten van de bestaande landschappen in de gemeente Ede: bos- en heidelandschap, engenlandschap, kampenlandschap, broek- en heideontginningenlandschap en het veenontginningenlandschap. Deze landschappen zijn meer in detail in paragraaf 2.2. beschreven.

Karakteristiek voor het buitengebied van Ede, niet altijd gerelateerd aan bepaalde landschapstypen, zijn (ook) de oude, monumentale boerderijen, de bijzondere landschappelijke elementen (zoals schaapsdriften, de Hessenweg, de Grebbelinie), de landschappelijke dragers (laanbeplantingen en beken) en de zandwegen. Deze leveren een bijdrage aan het leesbaar en beleefbaar maken van het landschap en zijn het

waard te behouden en waar mogelijk te herstellen of te versterken. Het kunnen aanknopingspunten zijn bij het maken van ruimtelijke plannen.
Ook het groenblauwe casco in het buitengebied, waar versterking van de ecologische waarden wordt nagestreefd, geeft aanknopingspunten.



Figuur: uitsnede Ontwikkelingsplan Buitengebied en legenda (Gemeente Ede, 2010).

3.3.2 Milieutoets Ontwikkelingsplan Buitengebied (2007)

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het ontwikkelingsplan voor het milieu heeft de gemeente Ede in 2007 een milieutoets laten uitvoeren. De conclusies en aanbevelingen hieruit geven richting aan de wijze van uitvoering die in het ontwikkelingsplan wordt genoemd. Relevante zaken hieruit komen aan de orde in hoofdstuk 4.

3.3.3 Nota Wonen (2007)

De gemeente Ede heeft in 2002 de Nota Wonen 2002-2010 vastgesteld. In de nota is veel aandacht besteed aan de gewenste omvang en aard van de woningbouw op uitbreidings-, inbreidings- en herstructureringslocaties. De afgelopen jaren hebben zich ontwikkelingen voor gedaan, die het wenselijk maakten kritisch naar het woningbouwprogramma te kijken en het aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. Daarom is in 2004 respectievelijk 2007 de Herijking Nota Wonen respectievelijk de Nota Wonen 2007-2015 vastgesteld.
Deze nota kent vier beleidsopgaven:

- ruimte voor woningbouw;
- realisering van goedkope woningbouw;
- voldoende slaagkansen voor woningzoekenden;
- een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg.

In de Nota Wonen is afgesproken dat voor nieuwbouw wordt vastgehouden aan het realiseren van een verdeling van:

- 30% betaalbaar (tot € 170.000 vrij op naam en huur € 647,53 (liberalisatiegrens, peildatum 1 juli 2010));
- 30% middelduur (van € 170.000 - € 250.000 vrij op naam);
- 30% duur (> € 250.000, > huur € 647,53 (liberalisatiegrens, peildatum 1 juli 2010)) en
- 10% flexibel.

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto. Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitie-indicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden') woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie en klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.
Momenteel (2e helft 2010) wordt gemeentebreed gewerkt aan (bijstelling van) het woningbouwprogramma.
Met betrekking tot wonen in het buitengebied stelt de Nota Wonen dat de wenselijkheid en mogelijkheden hiervan dienen te worden bezien vanuit de ruimtelijke ordening. Bij de planthema's wordt verder op het planthema wonen ingegaan.

3.3.4 (Evaluatie) Nota Detailhandel 2009

De (Evaluatie) Nota Detailhandel 2009 is in mei 2009 vastgesteld door de raad. Ede (kernen + stad) kent veel m² winkelruimte, zowel geconcentreerd als verspreid. In de laatste jaren zijn vele m² detailhandel toegevoegd. Tevens staan er nog diverse ontwikkelingen gepland (Het Nieuwe Landgoed, uitbreidingen centrum, etc.). Het beleid richt zich daarom op het verstevigen van de positie van de bestaande en geplande winkelgebieden in Ede Stad (Ede Centrum, Stadspoort, Rozenplein, Vening Meineszstraat, Bellestein, De Spindop/omgeving Parkweg, Het Nieuwe Landgoed, gebied Keesomstraat-West/Lorentzstraat (bouwmarkten, perifere detailhandelsvestigingen/grootschalige detailhandelsvestigingen) en de locatie Luttikhuizen (tuincentra)) en de centrumgebieden van de kernen. Hierbij gelden doorgaans beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Nieuw te ontwikkelen verspreide detailhandel buiten beschreven (concentratie)gebieden, waaronder het plangebied van voorliggend plan, wordt tegengegaan.

3.3.5 Toerisme in Ede (2005)

In de Kadernota Economisch Beleid, vastgesteld door de gemeenteraad in december 2003, wordt toerisme genoemd als één van de economische sectoren waarvoor de

gemeente zich extra in wil zetten. De nota 'Toerisme in Ede' geeft aan hoe de gemeente het toerisme in Ede verder wil uitbouwen. De beleidsuitgangspunten van de nota Toerisme zijn meegenomen en geconcretiseerd in het eerder genoemde Ontwikkelingsplan Buitengebied.

3.3.6 Kampeerbeleid gemeente Ede (2008)

De Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) is per 1 januari 2008 komen te vervallen. Gemeenten moeten sindsdien zelf vorm geven aan het kampeerbeleid. In deze notitie is het Edese beleid voor minicampings en reguliere kampeerterreinen vastgelegd.

Met betrekking tot reguliere kampeerterreinen stelt de gemeente Ede het volgende beleid voor:

- streven naar gedifferentieerd aanbod van overnachtingsmogelijkheden;
- zorgvuldige afweging met natuurbelangen;
- landschappelijke inpassing;
- eis van bedrijfsmatige exploitatie.

Met betrekking tot kleinschalige kampeerterreinen stelt de gemeente Ede het volgende beleid voor:

- Kleinschalige kampeerterreinen zijn een welkome aanvulling op het reguliere aanbod.
- De gemeente blijft onderscheid maken tussen kleinschalig kamperen en reguliere kampeerterreinen.
- Minicampings blijven gekoppeld aan agrarische bedrijven.
- Bescherming natuurwaarden.
- Nadere regulering minicampings.
- Landschappelijke inpassing.

Daarnaast komen in het kampeerbeleid voorstellen met betrekking tot 'Andere kleinschalige verblijfsaccommodatie' en 'Kamperen buiten kampeerterreinen'

Hoe een en ander doorwerkt in het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied wordt duidelijk bij de planthema's.

3.3.7 Groei en krimp op de Veluwe; Achtergronddocument Natuur (2005)

Dit Achtergronddocument behandelt het effect van uitbreiding van verblijfsrecreatie op natuur. Aan de hand van een manier om effecten van recreatie op natuurdoeltypen te bepalen, geeft dit rapport inzicht in de locaties waar uitbreiding van verblijfsrecreatieterreinen vanuit natuuroogpunt mogelijk is en waar dit onder voorwaarden mogelijk is. Het doel van deze rapportage is inzicht te geven in de randvoorwaarden die natuur stelt aan uitbreiding van recreatiebedrijven.

De onbegrensde en waardevolle natuur op de Veluwe levert een aantrekkelijk decor op voor recreanten en toeristen. In het Reconstructieplan voor de Veluwe is gekozen voor een kwaliteitsimpuls voor zowel natuur als recreatie op de Veluwe.

In aangewezen groeiclusters ontstaat, onder voorwaarden, ruimte voor een kwaliteitsimpuls voor de verblijfsrecreatie, terwijl de verblijfsrecreatie in de meest kwetsbare gebieden krimpt. In de groeiclusters is groei mogelijk onder een aantal voorwaarden. Een hiervan is dat groei niet mag leiden tot significante schade aan de natuurwaarden.

Binnen het plangebied zijn de groeiclusters Otterlo en Lunteren gelegen. Deze clusters liggen tegen zogenaamde 'rode gebieden' en het Natura 2000-gebied Veluwe aan. Dat betekent dat uitbreidingen van recreatiebedrijven van de rode gebieden af moeten gebeuren en dat er vooraf onderzoek zal moeten worden gedaan naar de 'externe werking'.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. Per onderdeel zijn het beleid en/of wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het gaat bij deze beide omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de volgende afstanden:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Categorie 1 staat voor een lage potentiële milieubelasting en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstanden, inclusief categorie-indeling en afstandscriteria, zijn voor dit bestemmingsplan gehanteerd.

De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. De bedrijven met milieucategorie 1 en 2 kunnen in principe overal in het plangebied worden toegestaan. Vanuit deze bedrijven is hinder naar omliggende woningen over het algemeen te voorkomen. Daarnaast zijn deze bedrijven onder het vorige bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. De situatie wordt met het toestaan van dit soort bedrijven daarom in het kader van de milieuzonering niet slechter. Binnen de bestemming ´Bedrijf´ zijn bedrijven in deze categorieën derhalve direct toegestaan.

Ook de bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie dan 1 of 2 zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. De activiteiten van deze bedrijven, zijn door middel van de milieuvergunning/-regelgeving, zodanig ingeperkt dat de hinder naar omliggende woningen beperkt blijft. Door ter plaatse van deze bedrijven een specifieke aanduiding op te nemen zijn hier, naast de algemene toegestane bedrijvigheid in categorie 1 en 2, de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Voor wat betreft het toestaan van bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Wonen kan het volgende worden opgemerkt. In zijn algemeenheid waren beroepen aan huis altijd al mogelijk binnen de woonbestemming. Steeds meer is de wens aanwezig om ook lichte bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren binnen deze bestemming. Dit is mogelijk door ook binnen de woonbestemming activiteiten toe te staan die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2. De motivering daarvoor ligt met name in het feit, dat deze activiteiten te allen tijde zeer beperkt blijven. Dit is gereguleerd door in de regels een maximum maat op te nemen van 50 m² dat gebruikt mag worden voor bedrijvigheid en dat de bedrijvigheid altijd ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. Hiermee wordt voorkomen dat er onwenselijke situaties zouden kunnen ontstaan in die zin, dat het verschil met een reguliere bedrijfsbestemming niet meer aanwezig zou zijn. De omliggende percelen worden hierdoor nimmer onevenredig gehinderd. Bij het eventueel verlenen van omgevingsvergunning tot een groter oppervlak dat gebruikt mag worden voor bedrijvigheid, geldt het toetsingskader dat de omliggende percelen niet onevenredig nadeel hiervan mogen ondervinden. In het bestemmingsplan is de regeling 'beroep aan huis en lichte bedrijvigheid' ook mogelijk gemaakt bij bedrijfswoningen (agrarisch, maatschappelijk, etc).

Conclusie

De bedrijven, die onder milieucategorie 1 en 2 vallen, passen in het buitengebied. Er is geen sprake van onacceptabele hinder ten aanzien van gevoelige bestemmingen. Dit geldt evenzeer voor het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Voor de bedrijven met een specifieke aanduiding geldt dat de gebruiksmogelijkheden op het perceel beperkt worden tot het bestaande gebruik. Hiermee wordt voorkomen dat zich geen andere bedrijfsvormen met dezelfde milieuhinder vestigen. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijfsvormen van dezelfde categorie worden toegestaan. Hiervoor is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Naast deze specifieke bedrijfsvorm mogen alleen activiteiten worden ontplooid, die vallen onder ca-

tegorie 1 en 2 van de VNG-brochure. Deze bedrijfsvormen zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten.

4.3 Groen

Beleid/regelgeving

Het Ontwikkelingsplan Buitengebied 'Ruimte voor Kwaliteit' (Structuurvisie Buitengebied) biedt een lange termijn visie voor het buitengebied van Ede. In dit bestemmingsplan zijn deze beleidsuitgangspunten uitgewerkt.

Landschapselementen in het buitengebied hebben meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van het landschap en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde). Groen heeft in het buitengebied ook een recreatieve waarde. Daarnaast herbergt groen een natuur-, klimaat- en milieufunctie. Om bovenstaande redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame landschapsstructuur na te streven en zorgvuldig met de landschapelementen om te gaan. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van gebiedseigen landschapselementen per landschapstype en het versterken van de lange groene en blauwe structuurlijnen zoals weg- en beekbeplantingen als ruimtelijke dragers van het gehele buitengebied.

Bijzondere aandacht is er voor de overgangen van de kernen naar het landelijke gebied.

Het landschap en bijbehorende waarden per landschapstype staan beschreven in paragraaf 2.2 en vormt de onderbouwing voor de planregels.

Bestaande situatie

Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Een uitgebreide beschrijving van de belangrijke groengebieden en structuren is opgenomen in de gebiedsbeschrijving van deze toelichting.

Conclusie

De grotere, structuurbepalende groengebieden en de overige relevante groene (gebieds)elementen zijn als zodanig bestemd. Andere waardevolle elementen worden door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijn, of werkzaamheden binnen de verschillende gebiedsbestemmingen beschermd.

4.4 Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel van een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 m beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Bestaande situatie

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat het plangebied in een grotendeels onverdacht gebied van bodemverontreiniging ligt. De verdachte gebieden van bodemverontreiniging zijn verspreid en relatief klein in omvang.
Uit het bodeminformatiesysteem (BIS) blijkt dat op een aantal percelen binnen het plangebied bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Op een aantal locaties zijn plaatselijke verontreinigingen aangetroffen en op een aantal locaties is plaatselijk asbest aangetroffen.

Conclusie

Het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede betreft een actualisatieplan en is conserverend van aard. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn, als de ontwikkeling op verdachte grond ligt.

4.5 Water

Beleid/regelgeving

Het rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte voor water rekening wordt gehouden (met name veiligheid en wateroverlast), in relatie tot de waterhuishouding en het waterbeleid. Deze paragraaf is in overleg met het waterschap opgesteld. Het wateradvies van het waterschap van 27 april 2010 is in deze waterparagraaf verwerkt.

Landelijk beleid

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Belangrijke aandachtspunten zijn de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater, de brongerichte aanpak en het principe 'de vervuiler betaalt'. De ecologische doelen voor waterlichamen, die eind 2009 zijn vastgesteld, moeten in principe in 2015 gerealiseerd zijn. Deze deadline geldt met name voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, beschermingszones drinkwaterwinningen en Natura 2000-gebieden). In het plangebied en in de directe omgeving van de gemeente Ede gaat het om de Natura 2000-gebieden Bennekomse Meent, Veluwe, Uiterwaarden Neder-Rijn en Groot Zandbrink, de beschermingzones van de drinkwaterwinningen Veenendaal, De Goudsberg, Edese Bos en Wageningen en om het zwemwater Zanding.

Begin 2001 ondertekenden het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van waterschappen de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.
Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid
Het Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP-3) geldt voor de periode van 2010 tot 2015. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Belangrijk hierbij is de afstemming met ruimtelijke ordening, milieubeleid en verkeers- en vervoersbeleid. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Beleid Waterschap Vallei & Eem
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei & Eem. Het beleid van het waterschap is verwoord in het Waterbeheersplan 2010-2015. In het waterbeheersplan staat wat het waterschap doet om te zorgen voor veilige dijken, voldoende en schoon water, zuivering van afvalwater en het inspelen op de klimaatverandering. Voor waterschap Vallei & Eem heeft dit geleid tot de volgende concrete activiteiten:

- het opstellen van een watervisie voor het beheersgebied;
- invulling geven aan de watertoets om ruimtelijke plannen te beoordelen op waterhuishoudkundige effecten;
- het vastleggen van normen voor wateroverlast en
- het realiseren (bestemmen) van ruimte voor water.

Gemeentelijk Waterplan
Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het Waterplan 2008-2012. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem en de provincie Gelderland. In het waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd.

Ten aanzien van water in het landelijk gebied zijn doelen opgesteld voor de volgende thema's:
- waterberging en piekafvoer;
- vasthouden gebiedseigen water landelijk gebied;
- inrichting waterbergingsgebied Binnenveld;
- realisatie ecologische hoofdstructuur;
- herinrichting beken.

In het Waterplan Ede is als doel gesteld om het watersysteem duurzamer en veerkrachtiger te maken door beken te herinrichten. Dit biedt tevens kansen voor flora en fauna. De rechtgetrokken beken, met een cultuurtechnisch profiel dienen (deels) heringericht te worden, door herprofilering van het doorstroomprofiel en verflauwen van oevers. De realisatie voor flora en fauna is daarbij het hoofddoel, maar de realisatie van extra retentiecapaciteit is hierbij een belangrijk nevendoel. Bovendien wordt de waterkwaliteit bevordert door een natuurlijkere inrichting en beheer.

Grondwater
De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatiezone' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. (Grond)water dient voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten te worden betrokken, bij voorkeur al bij de locatiekeuze. Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd. De grondwaterstand in het agrarisch buitengebied verschilt per locatie.

Bestaande situatie
Enkele aandachtspunten van het waterschap binnen het plangebied zijn:

Waterbergingsgebied
Binnenveld: de begrenzing van dit bergingsgebied is vastgelegd in de keur van het waterschap en is op de verbeelding vastgelegd.

Riooltransportleidingen, RWZI en rioolgemalen
voor deze voorzieningen gelden beperkingen voor de omgeving in verband met aanwezige leidingen, geurcontouren en dergelijke. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om hiervoor een nadere regeling op te nemen.

Waterkering
Ter bescherming van de waterkering is op de verbeelding de begrenzing vastgelegd met een dubbelbestemming.

Beschermingszone waterkering
In een zone van circa 200 aangrenzend aan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is in de keur van het waterschap opgenomen dat het verboden is zonder vergunning van het bestuur gebruik te maken van een beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder:

a. afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten;
b. werken met een overdruk van 10 bar in de grond te brengen en te hebben;
c. explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben.

Riolering
De woningen in het buitengebied zijn aangesloten op drukriolering of hebben een individuele afvalwaterzuivering (IBA). Voor beide geldt dat alleen huishoudelijk afvalwater geloosd mag worden. Het hemelwater in het buitengebied wordt geïnfiltreerd in de bodem of rechtstreeks op de aanwezige sloten geloosd.
Wanneer in het buitengebied verhard oppervlakte wordt bijgebouwd, geldt hiervoor ook het afvoeren van regenwater naar de watergangen of infiltreren in de bodem. Aansluitingen van afvalwater op de drukriolering kunnen niet ongelimiteerd plaatsvinden. Wanneer nieuwe (grote) lozers moeten worden aangesloten, kan dit tot gebrek aan afvoercapaciteit leiden. Bij de goedkeuring van nieuwe bouwwerken en vestigingen van nieuwe bedrijven zal dit in een vroeg stadium moeten worden getoetst.

Grondwaterbeschermingsgebieden
In het plangebied komen geen grondwaterbeschermingsgebieden voor.

Conclusie
Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling zal plaatsvinden, kan overleg met het waterschap noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het beleid en regelgeving.

4.6 Flora en fauna en Natuurbeschermingswet

Beleid/regelgeving
Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving en natuurbeleid. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en Faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft. In Ede wordt dit EHS beleid aangevuld met gemeentelijk beleid voor de groene verbindingen Veluwe-Allemanskampje en Hoekelum-Bennekomse Meent. Het totaal is het groenblauw casco, zoals in het Ontwikkelingsplan Buitengebied (2008) vastgelegd is.

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 en vogels van de AMvB artikel 75. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Gedragscode Flora- en Faunawet

Vanaf eind 2010 wordt gemeenten de mogelijkheid geboden de door de minister van LNV goedgekeurde Gedragscode Flora- en Faunawet voor Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting te implementeren. Gedragscodes geven aan hoe bij bepaalde werkzaamheden schade aan de beschermde dier- en plantensoorten kan worden voorkomen of tot een minimum beperkt wordt.

In zijn algemeenheid geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen (artikelen 8 t/m 12) voor tabel 1 soorten. Indien de gedragscode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting gehanteerd wordt, geldt, onder voorwaarden, ook een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor tabel 2 soorten en vogelsoorten. Tabel 3 soorten blijven ook bij gebruikmaking van een gedragscode ontheffingsplichtig. De vrijstelling geldt alleen voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De gedragscode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting is van toepassing op voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden als het gaat om de ontwikkeling en inrichting van ruimtelijke projecten door gemeenten en overige organisaties. Handelen

volgens deze gedragscode is alleen vereist indien (mogelijk) beschermde soorten voorkomen op en nabij de project- of werklocatie.

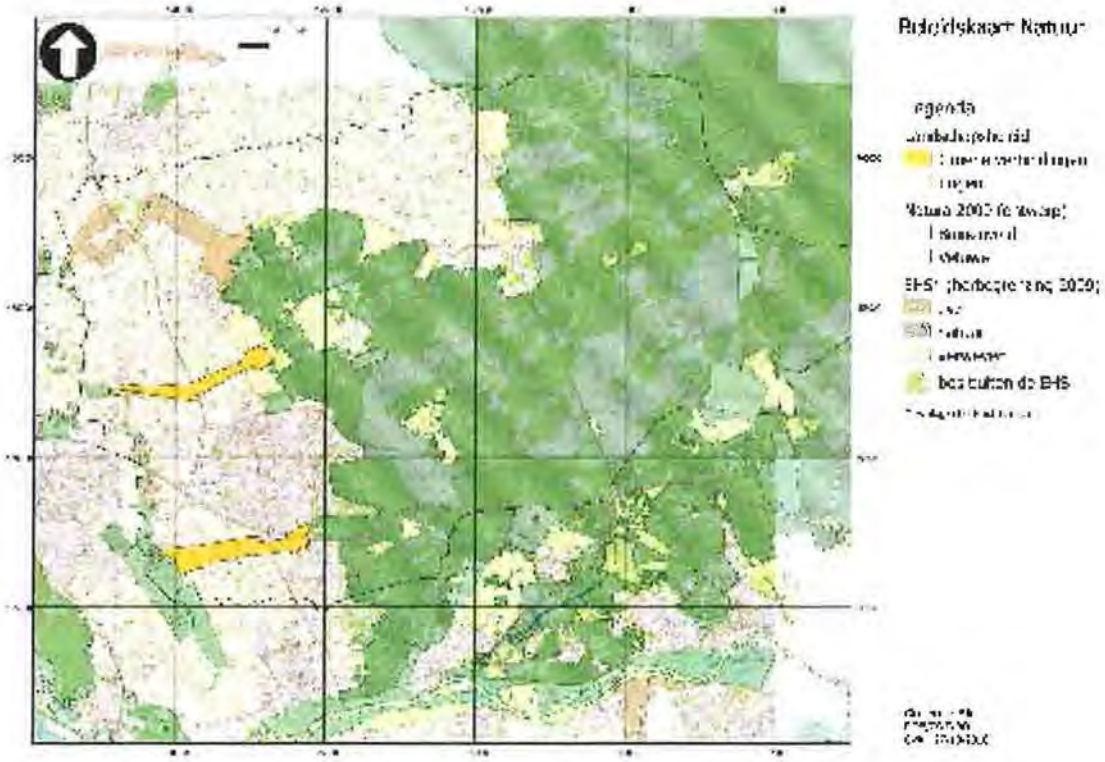
Natuurbeschermingswet 1998
In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.
De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:
— Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
— Beschermde natuurmonumenten;
— Wetlands.
Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000-gebied binnen de invloedsfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, door middel van een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

In Ede zijn twee gebieden aangemerkt als Natura 2000-gebied, te weten: de Veluwe en het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

Afhankelijk van de ligging en aard van de beoogde ontwikkelingen ten opzichte van de Natura 2000-gebieden dienen bestemmingsplanwijzigingen en ontwikkelingen die mogelijk negatieve effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet. Ook kunnen ruimtelijke ontwikkelingen gelegen buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied negatieve effecten teweeg brengen op het Natura 2000-gebied; er is dan sprake van zogenaamde 'externe werking'. Deze externe werking kan evenzeer de instandhoudingsdoelen negatief beïnvloeden, waardoor ook zulke ruimtelijke ontwikkelingen aan de Natuurbeschermingswet getoetst dienen te worden en er mogelijk een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet vereist is.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen voor habitattypen en soorten geformuleerd. Deze aangewezen habitattypen en soorten dienen in een gunstige staat van instandhouding behouden of, in voorkomende gevallen, herstelt te worden.
Wanneer de Natura 2000 beheerplannen voor de Veluwe en het Binnenveld gereed zijn dienen ontwikkelingen, naast de instandhoudingsdoelen, ook getoetst te worden aan de beheermaatregelen. In de beheerplannen staat aangegeven welke activiteiten zonder vergunning in het gebied mogen plaatsvinden. Zolang het beheerplan nog niet

is vastgesteld, is zogenaamd 'bestaand gebruik' in de meeste gevallen niet vergunningplichtig.



Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische verbindingszones - verbindingen bewerkstelligen tussen EHS onderdelen.

De EHS-natuur bestaat uit bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan bos- en landschapselementen maken onderdeel uit van de EHS-verweving. Ecologische verbindingszones vormen de verbindingen tussen EHS-natuur en EHS-verweving.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de 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. Voor de EHS geldt de 'nee tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan wanneer er sprake is van re-

denen van groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn. Toch zijn er in de verschillende onderdelen van de EHS nog wel ontwikkelingen mogelijk, met name in de EHS-verweving en EHS-verbinding en op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen geformuleerd zijn. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen hiervoor het toetsingskader. Ontwikkelingen zijn mogelijk, wanneer deze de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan de realisatie van de EHS. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de 'Streekplanuitwerking - Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.

Afhankelijk van de ligging en aard van de beoogde ontwikkelingen ten opzichte van de EHS, dienen bestemmingsplanwijzigingen en ontwikkelingen, die mogelijk leiden tot een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied, getoetst te worden aan het provinciale beschermingskader van de EHS. In de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden. In de Nota Ruimte worden daarom twee instrumenten genoemd die meer maatwerk en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk moeten maken: de EHS-saldobenadering en herbegrenzen van de EHS. Het doel van deze instrumenten is om binnen een duidelijk kader ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, mits deze leiden tot netto winst voor de EHS.

In het agrarisch gebied van Ede liggen twee Provinciale Ecologische verbindingszones (EVZ). De EVZ 'Lunterse Beek' heeft als doel de natuurgebieden Veluwe en Utrechtse Heuvelrug te verbinden. De ecologische modellen das en kamsalamander zijn van toepassing. De EVZ 'Lunterse Beek-Rijn' heeft als doel de landgoederen en natuurgebieden nabij de Lunterse Beek en langs de Slaperdijk te verbinden met de natuurgebieden in het Binnenveld en de Neder-Rijn. Voor deze EVZ zijn de ecologische modellen vuurvlinder en kamsalamander van toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten beoordeeld worden op het voorkomen van onomkeerbare effecten die het functioneren van de EVZ onmogelijk maken.

Gemeentelijke groene verbindingen
In het Ontwikkelingsplan Buitengebied zijn de gemeentelijke groene verbindingen in het agrarisch gebied vastgelegd. Voor deze gebieden is een extra impuls voor landschap gewenst, de ambitie is 5% landschapselementen te realiseren vergelijkbaar met model das.
Het zijn de groene verbindingen Hoekelum-Bennekomse Meent (Veluwe - Utrechtse Heuvelrug) en Veluwe/Doesburger Eng-Allemanskampje (Veluwe - Utrechtse Heuvelrug). Deze zones hebben zowel ruimtelijke doelen, als groene wig tussen verstedelijking en stedelijke uitloopgebied, als ecologische doelen, die bijdragen aan de algemene natuurkwaliteit en mogelijkheden voor migratie.

Bestaande situatie en ligging ten opzichte van natuurgebieden
Het bestemmingsplan agrarisch buitengebied is gelegen tegen De Veluwe en omsluit het westelijke en noordelijke deel van het Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied het Binnenveld (voorheen Bennekomse Meent) is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied. In het plangebied komen zowel EHS-natuur, EHS-verweving als EHS-verbindingszones voor. De eerder genoemde gemeentelijke groene verbindingen zijn beide in het plangebied gelegen.

Er is een plan-MER opgesteld, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geboden worden getoetst op mogelijke milieueffecten. Hierbij is met name aandacht besteed aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven.

Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestemmingsplan een kleine bijdrage leveren aan de afname aan ammoniakdepositie ten opzichte van de huidige situatie (zonder correctie op de AMvB-Huisvesting). Vanuit de passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet is derhalve de conclusie dat, voor de onderzochte alternatieven en scenario's, geen sprake is van een significant negatief effect. Uit een bouwblokinventarisatie blijkt dat het potentieel aan ammoniakemissie uit stallen met gemiddeld 15% afneemt door het bestemmingsbesluit.
Net als voor de Natura 2000-gebieden, treedt voor de overige natuurgebieden uit de ecologische hoofdstructuur (EHS), een positief effect op ten aanzien stikstofdepositie. De stikstofdepositie op de beschermde gebieden daalt flink ten opzichte van de huidige situatie. Het grootste deel van deze afname komt voor rekening van de autonome ontwikkeling, doordat bedrijven moeten voldoen aan de AMvB-huisvesting.
Het bestemmingsplan levert geen bijdrage aan de verdroging van beschermde gebieden door een wijziging van agrarische grondwaterwinningen.
Over het effect van dit bestemmingsplan op het niveau van soorten is nog niet veel te zeggen, omdat exacte bouwlocaties niet bekend zijn. Bij nadere concretisering van de ontwikkelingen is het echter van belang de plannen te toetsen aan de natuurwetgeving (zie ook onderstaande paragraaf over ecologisch onderzoek).

Ecologisch onderzoek
Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen dient beoordeeld te worden of de ruimtelijke plannen strijdig zijn met de natuurwetgeving. Indien de kans bestaat dat de plannen negatieve effecten teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen deze getoetst te worden aan Flora- en Faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS. Een dergelijke toets dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige, aangesloten/werkend bij een erkend ecologisch adviesbureau of een erkend adviesbureau met duidelijk aantoonbare expertise en ruime ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en ruimtelijke ordening.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied de Veluwe en de EHS, dienen ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen, die mogelijk ingrijpende effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet en het provinciale beschermingskader voor de EHS. Vroegtijdig overleg met de provincie over de mogelijkheden en de inzet van de instrumenten voor EHS compensatie en over een mogelijk vergunningtraject ingevolge de Natuurbeschermingswet is wenselijk.

Conclusie
Vanuit het perspectief van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet of de EHS zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Er is geen nader onderzoek nodig om deze bestemmingsplanactualisatie door te voeren.

4.7 Archeologie

Beleid/regelgeving
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het (meestal) niet direct zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden (oftewel vindplaatsen), 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 en enkele andere wetten.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:
- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse);
- het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, en;
- de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt (de initiatiefnemer), 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 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003). Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn weergegeven op de door de gemeenteraad in 2005 vastgestelde archeologische beleidskaart, schaal 1:25.000 (RAAP-rapport 1130). Met de wetswijziging in 2007 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. Het vigerende archeologiebeleid in Ede stamt uit de periode vóór de wetswijziging en is (nog) niet goed toegerust op de huidige praktijk van ruimtelijke ordening.

In de periode 2009-2010 zijn alle bekende en te verwachten archeologische waarden in het bestemmingsplangebied agrarisch buitengebied opnieuw in kaart gebracht. Zie voor een overzicht het rapport van Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willem-

se, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede; Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied, *RAAP-rapport 2000*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Weesp (eindversie, oktober 2010). Het belangrijkste verschil met de beleidskaart uit 2005 is dat archeologische (verwachtings)waarden nu op gedetailleerder bestemmingsplankaartniveau (perceelsniveau, schaal 1:10.000) zijn gekarteerd en dat nieuwe archeologische en bodemkundige informatie (bijv. nieuwe vindplaatsen en recente onderzoeksresultaten) zijn meegewogen.

De meer en minder waardevol geachte archeologische (verwachtings)zones op het daardoor nieuw ontstane archeologische kaartbeeld (RAAP-rapport 2000, kaartbijlage 1) zijn vervolgens integraal gewaardeerd met de andere geïnventariseerde en gewaardeerde cultuurhistorische waarden: cultuurlandschap en (historische) stedenbouwkunst. Zie voor een toelichting op dit waarderings- en selectieproces RAAP-rapport 2000, hoofdstuk 1 t/m 6.

Uitkomst van deze 'waardering' is een gebiedsselectie van vier meer en minder betekenisvolle cultuurhistorische zones (ensembles) op een gemeentelijke cultuurhistorische waarderingskaart voor het agrarische buitengebied (RAAP-rapport 2000, kaartbijlage 5). De zones met een hoge cultuurhistorische betekenis in Ede zijn bijzonder kenmerkend en cultuurlandschappelijk gaaf te noemen. Bovendien herbergen zij een grotere dichtheid aan relatief goed geconserveerde cultuurhistorisch waardevolle elementen, lijnen en gebieden dan zones met minder cultuurhistorische betekenis.

De cultuurhistorische inventarisatie- en waarderingskaart voor het agrarische buitengebied zal de komende jaren in het project 'Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede' voor de rest van het gemeentelijk grondgebied worden ingevuld en in 2012 door de gemeenteraad van Ede worden vastgesteld (o.a. ter vervanging van de archeologische beleidskaart uit 2005).

Bestaande situatie

Voor een beschrijving van alle in het plangebied bekende en te verwachten archeologische vindplaatsen (ook monumenten) wordt verwezen naar RAAP-rapport 2000 (met name hoofdstuk 1 en kaartbijlagen 1).

In het plangebied bevinden zich zeven terreinen waaraan door de provincie Gelderland en Rijk een archeologische status is toegekend (zgn. AMK-terreinen). Drie van deze terreinen zijn monumentale archeologische terreinen die van Rijkswege (cf. Monumentenwet 1988) zijn beschermd. Het gaat om de volgende terreinen:

- AMK-terrein 15599: (pre)historische nederzettingsresten Landgoed Kernhem;
- AMK-terrein 16013: Celtic fields Vijfsprongweg Wekerom;
- AMK-terrein 3174 en 3269: Celtic fields Eschoterveld Otterlo;
- AMK-terrein 433 (wettelijk beschermd): Celtic fields Vijfsprongweg Wekerom;
- AMK-terrein 446 (wettelijk beschermd): prehistorische nederzettingsresten Apeldoornseweg Otterlo;

-AMK-terrein 447 (wettelijk beschermd): middeleeuwse huisplaats Het Laar Wekerom.

In een 60-tal terreinen in het agrarische buitengebied is de afgelopen 15 jaar inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Zie RAAP-rapport 2000, kaartbijlage 1 en bijlage 4 om welke onderzoeksterreinen het gaat. Inhoudelijke informatie over de verschillende archeologische onderzoeken is bij de gemeente Ede verkrijgbaar.

In het kader van dit bestemmingsplan moet tenslotte worden opgemerkt dat de intactheid van de bodem niet op voorhand overal op basis van een bureaustudie kan worden vastgesteld. Nader inventariserend archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitsluitsel geven over de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen, danwel uitwijzen of en in hoeverre bouw- en aanlegwerkzaamheden eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen in het agrarisch buitengebied hebben verstoord. M.a.w. de in RAAP-rapport 2000 beschreven archeologische (verwachtings)waarden dienen op veel plaatsen nog door middel van archeologisch onderzoek te worden getoetst.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'
Aan gebieden met een 'hoge cultuurhistorische betekenis' op de cultuurhistorische waarderingskaart – uitgezonderd 'De Maten' – is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden getracht wordt te voorkomen.

Bij het dubbelbestemmen van de gronden met 'hoge cultuurhistorische betekenis' is rekening gehouden met drie categorieën archeologische waarden:
a. gronden met bekende behoudenswaardige archeologische waarden ('Waarde-Archeologie 1');
b. gronden met archeologische verwachtingswaarden ('Waarde-Archeologie 2');
c. gronden met bekende archeologische waarden ('Waarde-Archeologie 2').

Ad a: *Gronden met bekende behoudenswaardige archeologische waarden*
Dit zijn terreinen waar de daadwerkelijke aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats, door middel van archeologisch onderzoek, is aangetoond en/of terreinen waaraan door provincie Gelderland en Rijk een archeologische status is toegekend (zgn. AMK-terreinen). Behoudenswaardige archeologische resten bevinden zich hier dicht onder of boven het maaiveld. Bouw- en aanlegwerkzaamheden kunnen op basis van het opgenomen vergunningstelsel in deze gronden alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

Ad b: *Gronden met archeologische verwachtingswaarden*
Dit zijn zones met een overwegend hoge archeologische verwachting op kaartbijlage 1 in RAAP-rapport 2000 (profieltype 1). De trefkans op archeologische vindplaatsen is

hier groot. Eventuele archeologische resten bevinden zich over het algemeen wat dieper beneden maaiveld (> 50 cm). Bouw- en aanlegwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m2 kunnen op basis van het opgenomen vergunningstelsel in deze gronden alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

Ad c: *Gronden met bekende archeologische waarden*
In het plangebied bevinden zich veel gronden met bekende archeologische waarden, veelal losse vondstmeldingen. De ligging (coördinaten) en begrenzing (oppervlak en diepte) van deze bekende archeologische vindplaatsen zijn niet exact (in (c)m) bekend. Het is bovendien niet duidelijk of de vindplaatsen nog helemaal intact zijn en allemaal als behoudenswaardig zouden moeten worden aangemerkt. De meeste van deze archeologische waarden zijn gelegen temidden van gronden met een hoge archeologische verwachting c.q. 'hoge cultuurhistorische betekenis'. Omdat voor deze gronden al een beschermende planologische regeling in het onderhavige plan geldt ('Waarde-Archeologie 2', zie b), is ervoor gekozen voor de bekende archeologische waarden geen aparte regeling in het plan op te nemen.

Archeologisch onderzoek
Archeologisch onderzoek dat in de gemeente Ede wordt uitgevoerd, moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Archeologisch onderzoek is, in gronden met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', niet noodzakelijk als, naar het oordeel van een archeologische deskundige namens de gemeente Ede, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van kleinschalige ontwikkelingen kleiner dan de in de regels opgenomen ondergrenzen of wanneer in gronden in het verleden archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd op basis waarvan kan worden geconstateerd dat de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten klein is (deze onderzoeksgebieden zijn om praktische redenen niet uit de dubbelbestemming op de plankaart geknipt). Dit is eveneens van toepassing wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Conclusie
Waar voorheen in Edese actualiserings- of beheersplannen nog gebruik werd gemaakt van de grofmazige archeologische beleidskaart uit 2005 is in dit bestemmingsplan de integrale cultuurhistorische waarderingskaart als uitgangspunt genomen. Concreet betekent dit dat alleen de bekende en te verwachten archeologische waarden in gebieden met een 'hoge cultuurhistorische betekenis' op de cultuurhistorische waarderingskaart planologisch worden beschermd. Dit zijn de rode gebieden met 'Waarde-Cultuurhistorie 1' in RAAP-rapport 2000, kaartbijlage 5.

Uitzondering geldt voor een rood gebied waarvan de 'hoge cultuurhistorische betekenis' alléén gebaseerd is op de aanwezigheid van bovengrondse cultuurlandschappelijke waarden, namelijk 'De Maten' ten westen van Wekerom. De trefkans op (behoudenswaardige) archeologische vindplaatsen is hier, vanwege de relatief natte ligging van het gebied, dermate klein, dat planologische bescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Het belangrijkste argument om de planologische bescherming van ondergrondse archeologische waarden in het agrarisch buitengebied af te laten hangen van de aanwezigheid van waardevolle bovengrondse cultuurhistorische waarden (ensembles) heeft te maken met focus en herkenbaarheid. Bekende en te verwachten archeologische waarden in gebieden die niet planologisch zijn beschermd, worden daarnaast niet direct bedreigd, omdat het onderhavige bestemmingsplan in essentie een conserverend plan is. Grootschalige ontwikkelingen die deze - integraal minder hoog gewaardeerde - archeologische (verwachtings)waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

4.8 Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Onderstaande paragraaf geeft de belangrijkste kaders weer.

Rijk

Nota Ruimte (2006)

Deze nota bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Cultuurhistorie maakt deel uit van de generieke basiskwaliteit die in de Nota Ruimte is vastgelegd. Dat wil zeggen dat er zowel een wettelijke (Monumentenwet 1988) als een inhoudelijke basiskwaliteit geldt voor alle gebieden in Nederland.

Nota Belvedère (1999)

Deze nota geeft het Rijk haar visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Uitgangspunt van de Nota Belvedere is cultuurhistorische waarden als volwaardig uitgangspunt te gebruiken in ruimtelijke ontwikkelingen.

Monumentenwet (1988)

De Monumentenwet regelt de aanwijzing van rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten op rijksniveau. Onder beschermde monumenten vallen zowel gebouwde monumenten als archeologische monumenten.

De instandhouding van gebouwde rijksmonumenten is primair geborgd via het vergunningenstelsel in de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo), waarin is bepaald dat het verboden is om een gebouwd monument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig op-

zicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'.

Omdat nooit sprake mag zijn van een dubbele wettelijke bescherming, is bescherming in het bestemmingsplan niet aan de orde. Het is echter wel zo dat het bestemmingsplan niet zonder meer ontwikkelingen mogelijk mag maken die strijdig zijn met de aanwijzing en instandhouding van de monumentale waarden. In deze zin bestaat er een relatie tussen de verbodsbepalingen uit de wetgeving en specifieke bestemmingsplanbepalingen, zoals bijvoorbeeld het gebruik (en dus de functionele [her]bestemming) of de bouwmogelijkheden waar het plan in de onmiddellijke omgeving van het monument ruimte voor kan bieden. Deze dienen daarom altijd in relatie tot de specifieke monumentale waarden te worden bezien en bepaald.

Provincie

Als uitwerking van de nota Belvedere is het integrale cultuurhistorische beleid vastgelegd in de provinciale *nota's Belvoir 1, 2 en 3*. De missie is om te 'streven naar een ontwikkelingsgericht cultuurhistorische beleid waarbij cultuurhistorische waarden als kernkwaliteiten een belangrijke impuls geven aan de kwaliteit van de leefomgeving'. Essentieel hierbij is dat de cultuurhistorische kwaliteiten duurzaam in stand worden gehouden. Met behulp van Belvoir wil de provincie het cultuurhistorisch beleid gebiedsgericht aanpakken.

Eén van de negen centrale hoofddoelstellingen in het *Streekplan Gelderland 2005* beoogt de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning, om zodoende bij te dragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

De *Gelderse Molenverordening* (1996) richt zich vooral op het behoud of het herstel van 'molenbiotopen', dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en het herkenbaar houden van de molenomgeving. De Gelderse Molenverordening stelt onder andere voorwaarden aan bebouwingsafstanden en -hoogten en kent een vergunningplicht wanneer in de nabijheid van een molen of molenrestant bouwwerken worden opgericht, gewijzigd, aangelegd of beplanting wordt aangebracht waardoor het functioneren van de molen wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt.

Gemeente

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de *Monumentenverordening Ede 1998*. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, echter op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten).

De instandhouding van gemeentelijke monumenten is evenals de rijksmonumenten primair geborgd via het vergunningenstelsel in de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Omdat nooit sprake mag zijn van een dubbele wettelijke bescher-

ming, is bescherming in het bestemmingsplan niet aan de orde. Het is echter wel zo dat het bestemmingsplan niet zonder meer ontwikkelingen mogelijk mag maken die strijdig zijn met de aanwijzing en instandhouding van de monumentale waarden.

Met de vaststelling van de nieuwe gemeentelijke erfgoednota *'Erfgoed met Perspectief 2010-2015'* (november 2010) is onder andere besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige, archeologische en cultuurlandschappelijke elementen en uitvoering van het project *'Cultuurhistorische Waardenkaart Ede' (CHW kaart).*

In de periode 2009-2010 zijn alle bekende en te verwachten cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied in kaart gebracht. Waardevolle historisch bouwkundige elementen, niet zijnde beschermde monumenten, vertegenwoordigen in de regel onvoldoende waarde om als monument te kunnen worden beschermd, maar dragen door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Gelet op de doorlooptijd van voorliggend bestemmingsplan en het feit dat de cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied nog niet is afgerond, is ervoor gekozen deze elementen vooralsnog niet planologisch te borgen in dit plan. Wel is het zo dat de waardevolle historisch (steden-)bouwkundige elementen integraal zijn gewaardeerd met andere geïnventariseerde cultuurhistorische waarden: cultuurlandschap en archeologie. Uitkomst van deze 'waardering' is een gebiedsselectie van vier meer en minder betekenisvolle cultuurhistorische zones (ensembles) op een gemeentelijke cultuurhistorische waarderingskaart voor het agrarische buitengebied. Kort gezegd zijn de zones met een hoge cultuurhistorische betekenis in Ede bijzonder kenmerkend en cultuurlandschappelijk gaaf te noemen. Bovendien herbergen zij een grotere dichtheid aan relatief goed geconserveerde cultuurhistorisch waardevolle elementen, lijnen en gebieden dan zones met minder cultuurhistorische betekenis.
Ook is met de Erfgoednota besloten om de beschermde monumenten vanwege hun belangrijke signaleringswaarde op te nemen op de verbeelding.

Bestaande situatie

Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied
De ruimtelijke structuur van het bestemmingsplangebied hangt sterk samen met de bodemstructuur van de gemeente. Een groot aantal nederzettingen in Ede is ontstaan op de tamelijk abrupte overgang van stuwwal naar vallei, op een hoogteligging van zo'n 20 m boven N.A.P. In de later ontgonnen en bevolkte vallei ontstonden enkele nederzettingen, zoals De Kraats, Nergena en Ederveen. Langs de stuwwal tussen Bennekom en Lunteren, alsook op kleinere, vlakkere terreingedeelten nabij de nederzettingen in de stuwwal- en stuifduingordel (Lunteren-Ede) zijn escomplexen ontstaan. Het areaal in ontginning genomen grond is gerelateerd aan de afwatering. Zo is bijvoorbeeld het Ederveen in ontginning genomen na de aanleg van de Bisschop Davidsgrift (omstreeks 1473).

In het begin van de 19e eeuw was de gemeente Ede samengesteld uit een aantal voormalige markegebieden. Pogingen om de Gelderse Vallei van een betere afwatering te voorzien strandden in eerste instantie op een geringe medewerking van grondeigenaren. Maar na opening van de spoorlijn Amsterdam-Arnhem groeide Ede uit tot een van de belangrijkste gemeenten op de westelijke Veluwe. De handelsfunctie nam toe, de reeds bestaande contacten met Wageningen/de Betuwe werden intensiever. Nieuwe ontginningen in de vallei werden nu wel gerealiseerd en versterkten het agrarisch karakter van de gemeente Ede.

Cultuurhistorische elementen

Inventarisatie historische bouwkunst buitengebied

— agrarisch

Het agrarisch buitengebied kent een rijke vertegenwoordiging van boerderijen en woonhuizen. De boerderijen staan veelal aan linten en zijn dan op de kop van de kavel gesitueerd. Soms is er geen sprake van een duidelijke doorgaande weg; het land is dan op een andere wijze ontgonnen en de boerderijen staan dan ook meer verspreid te midden van de landerijen. Stroken of linten van boerderijen zijn bijvoorbeeld de Barneveldseweg in Lunteren en de Lunterseweg in Ede. Meer verspreid liggen de boerderijen bijvoorbeeld bij de Vitterweg, de Ruitenbeekweg en de Buzerseweg. De meeste boerderijen liggen haaks op de weg en zijn met de voorgevel op de weg georienteerd. In een enkel geval liggen ze evenwijdig aan de weg of met de achtergevel naar de weg. Ook ten noorden van Wekerom en De Valk is dat nogal eens het geval.
De boerderijen behoren vrijwel zonder uitzondering tot het hallehuistype. De constructie van de meeste hallehuisboerderijen wordt gevormd door een ankerbalkgebint. Het traditionele boerenerf kende een groot aantal onderdelen. Twee of drie hooibergen, een schaapskooi, een wagenschuur, een bakhuis, een varkenskot, moestuin en boomgaard maakten daar in ieder geval deel van uit. Langzamerhand zijn complete erven echter zeldzaam geworden. De situering van de verschillende objecten was steeds min of meer hetzelfde. De boerderij was het centrale punt. Ervoor lag de moestuin, aan een zijkant de boomgaard. Het belangrijkst was de achterkant, waar zich om een open ruimte, de brink, de verschillende bijgebouwen bevonden.
In het gebied ten westen van Bennekom bevinden zich de oudste, van origine vaak versterkte, boerderijen. Tijdens het grootste deel van de 19e eeuw werd nog voortgeborduurd op al eerder ontwikkelde verschijningsvormen. Aan de westzijde van de gemeente bevindt zich een grote concentratie van kleinschalige boerderijen, waarvan veel uit de periode 1850 -1940, die typerend zijn voor deze toch wel vrij arme streek. Erfbebouwing, in de vorm van houten schuren en bakhuisjes, komt veelvuldig voor. Soms zijn deze boerderijen niet veel meer dan arbeiders- of daggelderswoningen.
Het laatste kwart van de 19e eeuw kende een bouwhausse, die ook aan de boerderijen niet voorbijging. Verbeterde landbouwtechnieken maakten die ontwikkeling mogelijk. Verder werd onder invloed van de stedelijke bouwkunst het uiterlijk van boerderijen geleidelijk anders en doorgaans regelmatiger en decoratiever. Tot in de jaren twintig van de 20e eeuw werd weer gevarieerd op de boerderijen van omstreeks 1880-1900, maar in deze tijd werden ook rijkere boerderijen gebouwd, vaak voorzien van

een meer eigentijdse decoratie. In de twintigste eeuw werden ook diverse proefboerderijen opgericht, met nieuwe, experimentele vormen.
Deze boerderijen dateren van ver voor 1850. Een aparte categorie wordt gevormd door de vele schaapskooien. De meeste staan in de buurt van boerderijen, sommige staan solitair in het land.

— woonhuizen, kastelen en buitenplaatsen
Het buitengebied is lang een in hoge mate agrarisch gebied geweest en uit de aard der zaak daardoor gedomineerd door boerderijen, boeren- en daggelderswoningen. Omstreeks 1900 werden herenhuizen en villa's geïntroduceerd, die vooral langs de uitvalswegen in de kernen gebouwd werden. In het eerste kwart van de 20e eeuw verscheen het landhuis, incidenteel ook net buiten de dorpskernen. De landhuizen waren, veel meer dan de villa en het herenhuis, geïnspireerd op de nationale landelijke bouwkunst. In Ede kwamen daarnaast veel houten huizen voor, die vaak niet onder een bepaald type te rangschikken zijn. De meeste houden het midden tussen villa en landhuis. Houten huizen waren vooral tussen 1880 en 1920 geliefd en werden vaak toegepast als jacht- of vakantiehuis (bijvoorbeeld 'De Stulp' aan de Goorsteeg).
Kastelen en buitenplaatsen worden in het bestemmingsplangebied weinig gevonden. Van middeleeuwse oorsprong is de poort bij het verdwenen kasteel Harsselo bij Bennekom. 19e-eeuws is het buiten De Bruinhorst; met een laat negentiende-eeuws landhuis, meestal als kasteel aangeduid, en een (nu verkleinde) landschappelijke tuinaanleg.

— molenplaatsen
De oudste industriële objecten in het plangebied zijn de molens. De Doesburgermolen in de buurtschap Doesbug, type standerdmolen, is, blijkens een inscriptie in de spil, waarschijnlijk in 1471 gebouwd. De Walderveense molen is een stellingmolen.

— militaria
In 1899 zijn de domeinengronden bij Harskamp ingericht tot militair oefenterrein. Het ISK is ontstaan in verband met de ontwikkeling in de schiettechnieken aan het einde van de 19e eeuw. Ten zuidoosten van de nederzetting Harskamp bevonden zich de grotendeels houten militaire gebouwen. Buiten het terrein is een legerbioscoop in dezelfde stijl opgetrokken, binnen een (vandaag de dag sterk versoberde) parkachtige setting.
Direct ten westen van Ederveen loopt de Grebbelinie, een verdedigingslinie, oorspronkelijk in de 18e eeuw ontworpen als voorverdediging van de Hollandse Waterlinie, in 1939 gerevitaliseerd als onderdeel van de voorverdediging van de Vesting Holland. De linie was gebaseerd op een systeem van inundatie, met diverse bijbehorende sluizen, inlaten, kaden en op enkele plaatsen versterkt met schansen (Werk aan den Daatselaar en het Fort aan de Buursteeg).
In De Kraats, bij Bennekom, ligt aan de Harsloweg nog een kanonkazemat, die gebouwd is als onderdeel van de relatief onbekende Pantherstellung. Deze linie werd eind 1944/begin 1945, onder leiding van de "Organisation Todt", versneld aangelegd, als aanvulling op de bestaande Duitse verdedigingslinies. Omdat de linie het traject

van de Grebbelinie, met oost-west gerichte afbuigingen, volgde, maakte deze het mogelijk de Duitse verdediging beter op het zuiden te oriënteren. De Pantherstellung ontleende haar kracht aan een linie van flankerende kazematten in combinatie met inundatiemogelijkheden.

inventarisatie historische bouwkunst: monumenten
Monumenten vormen in het buitengebied een bijzondere categorie cultureel erfgoed. Deze objecten zijn om uiteenlopende redenen zo waardevol bevonden dat ze een beschermde status hebben gekregen. De beschermde monumenten zijn onmisbaar voor het omgevingsbeeld. Ze geven het plangebied haar eigen karakter. De gemeente Ede is trots op deze objecten en wil ze graag behouden.

Binnen het plangebied bevinden zich 23 rijksmonumenten, 45 gemeentelijke monumenten en 1 object dat voorbescherming geniet, in verband met een lopende procedure van aanwijzing tot gemeentelijk monument. Daarnaast telt het plangebied 61 beeldbepalende objecten, die geen wettelijke bescherming genieten. Zij vertegenwoordigen in de regel onvoldoende waarde om als monument te kunnen worden beschermd, maar dragen, door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap, in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving.

41 Van de 69 beschermde monumenten zijn boerderijen. Daarnaast zijn drie woonhuizen, een bedrijfswoning, vier schuren, zes (schaaps)kooien, twee hokken en twee hooibergen beschermd. In totaal zijn 59 van de 69 objecten aan agrarische of voor bewoning bedoelde gebouwen te relateren. De overige zijn gebouwd voor een speciale functie, zoals molens of objecten met militaire doeleinden.

Zie voor een overzicht van alle beschermde monumenten het rapport van Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willemse, 2010: *Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede; Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied*, RAAP-rapport 2000, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Weesp (oktober 2010).

relicten historische nederzettingslocaties
In het buitengebied zijn nederzettingslocaties met woningen en boerderijen als hoofdgebouw veruit in de meerderheid. In totaal komen er 463 van deze locaties binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied voor. Het gaat daarbij zowel om aantoonbaar middeleeuwse erven als Dickenes, Harselo en De Harn, als om talrijke keuterboerderijtjes uit de nieuwe tijd. Niet alleen het landschap, maar ook het nederzettingspatroon is in tijd zeer gelaagd. Op de oudste erven die nu nog bestaan, wordt vermoedelijk al meer dan 1.000 jaar op vrijwel dezelfde locatie geboerd.
Naast deze woon- en boerderijplaatsen komen andere erven in lagere dichtheden voor. Er zijn 76 vrijliggende erven met schuren en/of schaapskooien, zonder een boerderij op datzelfde erf. Vaak gaat het om schaapskooien, die op de route naar de woeste gronden lagen. Verder betreft het twee locaties met (inmiddels verdwenen)

watermolens, twee windmolens (de Doesburgermolen en de in 1895 afgebroken voorganger van de huidige Walderveense molen), een kasteellocatie (het verdwenen huis Harslo), een erf met een landhuis (het verdwenen huis Nergena) en een voormalig huis met omgrachting, ten noorden van Lunteren. Tenslotte bevinden zich in het plangebied nog het kasteelterrein van Harslo, de verdwenen grachten van boerderij Het Laar en relicten van de ooit veel grotere buitenplaatsen Nergena en de Bruinhorst.

cultuurlandschappelijke elementen
De laatmiddeleeuwse handelsroutes hebben het westelijk veengebied aanvankelijk gemeden. De verbinding met het westen liep tot 1830 over de weg van Amersfoort via De Glind (gemeente Barneveld) en Lunteren naar Ede. In 1830 werd de weg van Zeist over Renswoude en Scherpenzeel naar Ede de doorgaande route, nadat deze in dat jaar verhard werd. De verbinding met Wageningen liep via Bennekom, waar de Diedenweg (vanaf het Lexkesveer) en de Grindweg samenkwamen.

Al in 1845 kwam de spoorlijn Amsterdam-Arnhem tot stand, met een station gebouwd te Ede-Wageningen (1877). In 1907 volgde de opening van de lokale spoorweg Ede-Nijkerk, welke in 1937 voor reizigersverkeer gesloten werd op het traject Barneveld-Nijkerk. Tussen 1882 en 1937 heeft de lokale spoorweg Ede-Wageningen bestaan.

In het stuwwal- en stuifzandgebied vindt de afwatering hoofdzakelijk ondergronds plaats. Een deel van het grondwater stroomt in oostelijke richting af en komt aldaar soms via sprengen aan de oppervlakte. Een belangrijk deel van het grondwater stroomt via onder andere de Lunterse Beek af in de Gelderse Vallei. Een uitgebreid stelsel van, meest strookvormige kavelsloten, mondt uiteindelijk uit in het Valleikanaal (1949), de Lunterse Beek en de Barneveldse Beek.

Conclusie
Waar voorheen geen integraal gebiedsgericht cultuurhistorisch beleid voorhanden was, is in dit bestemmingsplan het RAAP-rapport 2000 als uitgangspunt genomen. Gebieden met een 'hoge cultuurhistorische betekenis' op de cultuurhistorische waarderingskaart kennen de hoogste graad van (planologische) bescherming. Bij de weging daarvan hebben ook de waardevolle historisch bouwkundige elementen (al dan niet aangewezen als monument) een rol gespeeld. Dit zijn de rode gebieden met 'Waarde-Cultuurhistorie 1' in RAAP-rapport 2000, kaartbijlage 5. Daarnaast kan gesteld worden dat de gekozen bestemmingen, in combinatie met bescherming vanuit separate wet- en regelgeving ten aanzien van beschermde monumenten, al vergaande garanties bieden voor de instandhouding van monumentale waarden. Om te voorkomen dat geboden uitbreidingsmogelijkheden aan of rond beschermde monumenten op basis van dit plan toch nog tot ongewenste aantastingen van monumentale waarden gaan leiden, is een extra bepaling toegevoegd aan de bouwregels. Uitbreidingen blijven echter mogelijk. Voor het overige worden geen belemmeringen gezien voor de actualisering van dit bestemmingsplan.

4.9 Molenbiotoop

Beleid/regelgeving

In de Gelderse Molenverordening en de hierop volgende Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening uit november 2007 zijn regels gesteld ter bescherming en instandhouding van een goede molenbiotoop. In de uitvoeringsregeling staat aangegeven dat bij het nieuw op te richten of te wijzigen obstakels, de bestaande situatie in ieder geval niet mag verslechteren. Verder mogen in de eerste 100 meter rondom een windmolen geen obstakels worden gerealiseerd. Vanaf 100 meter is de uitkomst van de biotoopformule maatgevend. In deze zone van 100 tot 400 meter vanaf de molen vindt de beoordeling van de toelaatbare hoogte van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen plaats op grond van de uitkomst van de toepassing van de formule:

$Hx = (X/n) + c.z.$

Hierbij zijn de waarden van de formule als volgt beschreven:

Hx:	de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.
X:	de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;
n:	de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde n, de ruwheidscoëfficiënt. Zo geldt voor open gebied n=140, voor ruw gebied geldt n=75 en n=50 voor gesloten gebied;
c:	de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2;
z:	de askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen. De askophoogte wordt ook wel gedefinieerd als de helft van de lengte van de Vlucht plus de hoogte van de stelling (indien aanwezig).

In Nederland kunnen in bestemmingsplannen beschermende regels worden opgenomen met betrekking tot molenbiotopen. De juridische doorvertaling van deze biotopen vindt plaats tot op een afstand van 400 m van de molen. Dit is de zogenaamde zone van de molenbiotoop: de zone die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument. Dit betekent zowel de instandhouding van de windvang als het herkenbaar houden van de molenomgeving. Obstakels in de vorm van bouw-, grond-, weg,- en waterbouwkundige werken en beplantingen kunnen de molenbiotoop aantasten.

Bestaande situatie

In dit bestemmingsplan zijn de molenbiotopen van de in het plangebied gelegen Doesburgermolen (Ede) en Walderveense molen (Lunteren) van invloed. Beide molens zijn beschermd als rijksmonument. De Doesburgermolen is een molen van het type grondzeiler. De Walderveense molen is een stellingmolen.

Foto: Doesburger molen

Foto: Walderveense molen

De aanwezigheid van een molen levert dus enkele voorwaarden op voor bebouwing en beplanting in een zone van 400 meter rondom. In het bestemmingsplan is bepaald dat in de eerste 100 meter geen nieuwe bebouwing en beplanting mag worden opgericht c.q. aangeplant. Voor de zone 100 tot 400 meter is bovenvermelde formule opgenomen om te bepalen of bebouwing en beplanting is toegestaan. Voor de molenbiotopen van beide molens wordt de omgeving gekarakteriseerd als ruw. Dit betekent dat in beide gevallen geldt: n= 75. De askophoogte van de Doesburgermolen is 11,5meter en van de Walderveense molen 16,75 meter.

Conclusie

In de Gelderse Molenverordening en de hierop volgende Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening uit november 2007 zijn regels gesteld ter bescherming en instandhouding van een goede molenbiotoop. Deze beschermingsdoelen zijn in dit bestemmingsplan vertaald.

4.10 Geluid

Beleid/regelgeving

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het binnen- en buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale grenswaarde respectievelijk 63 en 53 dB L_{den}.

Bestaande situatie

In het plangebied zijn meerdere wegen akoestisch relevant (60 km/u of hoger), binnen de contouren waarvan onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van een weg. In het plangebied liggen verder wegen met een 30km/u regime. Deze wegen hebben geen geluidszone, maar de geluidsbelasting ervan kan mogelijk wel relevant zijn in het kader van het Bouwbesluit.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. In de procedure worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen of nieuwe ruimte geschapen voor toekomstige ontwikkelingen. Voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is nader geluidsonderzoek en het vaststellen van hogere grenswaarden niet nodig.

4.11 Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414).

Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

— negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

— mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 en staat gelijk aan de realisatie van ongeveer 1.500 woningen. Dit is geen harde grens want één en ander is afhankelijk van de lokale achtergrondwaarden. In het geval van nieuwe planvorming zal getoetst moeten worden of voldaan wordt aan deze grens.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. In de procedure worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen of nieuwe ruimte geschapen voor toekomstige ontwikkelingen. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.12 Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen:

— voorkomen;

— beter benutten;
— bouwen en
— beprijzen.

Bestaande situatie

Parkeren
De Edese parkeernormen uit 2009 zijn van toepassing ter toetsing van bouwplannen. Deze zijn grotendeels afgeleid van CROW publicatie no. 182. Getoetst wordt aan de specifieke normeringen voor het buitengebied.

Conclusie
Er zijn geen toekomstige verkeerontwikkelingen voorzien in het Agrarisch buitengebied van Ede. Vanuit het aspect verkeer zijn er geen belemmeringen voor de actualisering, zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan

4.13 Kabels en leidingen

Beleid/regelgeving
Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft, in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), beleid ontwikkeld ten aanzien van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het ministerie adviseert gemeenten, provincies en netbeheerders dan ook om rond hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van bebouwing ten behoeve van gevoelige functies. Dit geldt onder andere voor situaties waarin nieuwe woningen in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen die bij bestaande woonwijken worden gerealiseerd.
In het beleid wordt gesteld dat magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker mogen zijn dan 0,4 microtesla. Deze norm is ingesteld, omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een gezondheidsrisico lopen. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met dit voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.
Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld rond hoogspanningslijnen. Ten slotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn.

Bestaande situatie
Binnen het plangebied liggen aardgastransportleidingen, brandstofleidingen en hoogspanningsleidingen. Deze leidingen worden beschermd in de regels, door middel van een zakelijke rechtstrook. Binnen de invloedsgebieden van deze leidingen mag de personendichtheid, als gevolg van het plan, niet toenemen. In het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die toename van de personendichtheid tot gevolg kunnen hebben.

Conclusie
In het plangebied komen verschillende (hoofd)leidingen voor die bescherming behoeven. Hiervoor zijn verschillende dubbelbestemming opgenomen. Signalerings- en telecommunicatiemasten zijn tot een hoogte van 40 meter toegestaan.

4.14 Veiligheid

Beleid/regelgeving
Om een veilige omgeving te creëren of te behouden, is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid", een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding, zijn deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er 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. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit Veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Bestaande situatie
Dit bestemmingplan betreft de actualisering van de huidige situatie. Met betrekking tot de veiligheid zal de situatie niet veranderen.

Conclusie
Alle nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied. Er zijn voor wat betreft de eisen voor de veiligheid geen belemmeringen voor de actualisering van dit bestemmingsplan.

4.15 Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving
Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calami-

teit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)
Voor risicovolle inrichtingen is de normstelling gebaseerd op het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota 'Omgaan met risico's', in principe een norm van 10^{-6} per jaar en voor bestaande situaties 10^{-5} per jaar. Voor het GR noemt deze nota als norm:
1 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
2 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
3 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
4 enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Wet vervoer gevaarlijke stoffen
De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (1996) regelt de wijze van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, per spoor en over de binnenwateren. Hierin is onder andere vastgelegd welke stoffen behoren tot de categorie 'gevaarlijke stoffen' en dat het transport binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk dient te worden vermeden (art. 11). In deze wet is ook vastgelegd dat gemeenten zelf de route voor gevaarlijke stoffen mogen aanwijzen (art. 18, eerste lid). Om bij ruimtelijke ontwikkelingen het vervoer van gevaarlijke stoffen te laten voldoen aan de externe veiligheidsnormen moet het bevoegd gezag rekening houden met het plaatsgebonden risico en het groeprisico.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen
In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het

vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico nog buiten deze 200 m strekken.

Besluit risico's zware ongevallen
Op 19 juli 1999 is het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) in werking getreden als uitvloeisel van de Seveso II richtlijn van de Europese Unie. Het Brzo 1999 stelt eisen aan het veiligheidsbeleid van bedrijven die op grote schaal met gevaarlijke stoffen werken. Doelstelling is het voorkomen en beperken van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Daartoe moeten bedrijven onder meer over een veiligheidsbeleid en een veiligheidsbeheerssysteem beschikken. Sommige bedrijven moeten daarnaast ook nog een veiligheidsrapport opstellen en indienen bij de overheid.

Circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen
Voor een hogedrukaardgasleiding is de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen VVROM, 26 november 1984, DGMH/B nr. 0104004) van belang. De circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen.
Uit veiligheidsoverwegingen is het van belang een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Deze afstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht (de toetsingsafstand).
Planologische, technische en economische overwegingen kunnen echter leiden tot kleinere afstanden. In die gevallen gelden, afhankelijk van de kwetsbaarheid van de omgeving binnen de invloedszone, regels waaraan zowel de leiding als de omgeving dienen te voldoen (de bebouwingsafstand).
Als maat voor de kwetsbaarheid geldt de aard van de omgeving binnen de invloedszone. Hierbij zijn van belang de dichtheid van de woonbebouwing, de aanwezigheid van bijzondere objecten en het gebruik van het gebied, bijvoorbeeld voor recreatie. Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

Ontwerp-Besluit EV buisleidingen

Op 28 augustus 2009 is het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen gepubliceerd met bijbehorende aanbiedingsbrief. Het ontwerpbesluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normsteling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In juni 2009 heeft minister Cramer het ontwerp-besluit in een brief aan de Tweede Kamer aangekondigd en toegelicht. Naar aanleiding van dat ontwerp-besluit zijn in november 2009 de kamervragen beantwoord. Daaruit blijkt onder andere dat er geen saneringsregeling komt, het RIVM onderzoekt hoeveel kilometer buisleiding momenteel niet voldoet en de buisleidingen binnen 5 jaar na inwerking treding van het besluit correct in bestemmingsplannen moeten staan. De VROM Inspectie ziet toe op de doorwerking in bestemmingsplannen en samen met het Staatstoezicht op de Mijnen zal de VROM Inspectie het naleefgedrag van buisleidingexploitanten onderzoeken.

De verwachting is dat het nieuwe besluit in 2011 in werking zal treden. Op 22 september 2009 stuurde minister Cramer een brief aan gemeenten en provincies, waarin zij adviseert om bij ruimtelijke plannen al zoveel mogelijk rekening te houden met de normen uit het ontwerp-Besluit. Dit past binnen 'een goede ruimtelijke ordening'. De oude circulaires Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) en Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2-, K3 categorie (1991) bevatten beide de mogelijkheid om af te wijken van daarin vermelde afstanden: voor aardgasleidingen is dat geregeld in hoofdstuk 5.4 en voor brandbare vloeistoffen in hoofdstuk IV onder 1.1. In bestaande situaties waar anticiperen op het ontwerp-Besluit tot knelpunten leidt, kunnen de oude circulaires nog worden gebruikt.

Nieuwe veiligheidsafstanden

Net als bij het Bevi, zullen de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden opgenomen in een regeling. Deze regeling is nog niet gepubliceerd. Daarom adviseert VROM in de brief over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten (crude, olie, nafta, enzovoorts) de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen kan worden gerekend met Safeti Professional, volgens de methodiek uit het RIVM rapport. Voor hogedruk aardgasleidingen kan bij de Gasunie een risicoberekening worden opgevraagd waarin de nieuwste inzichten zijn verwerkt. In gevallen waar de uitkomst tot een nieuw knelpunt leidt en een acuut probleem ontstaat bij de besluitvorming, kan contact worden gezocht met de VROM Inspectie.

Bestaande situatie

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede zijn risico's vanwege risicovolle inrichtingen en wegen en leidingen relevant. In het gebied liggen

meerdere (buis)leidingen. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een toename van het groepsrisico is niet aan de orde.

Wegverkeer

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A12, A30 en N224. De A12 heeft een PR 10^{-8} van 180 m. De A30 heeft een PR 10^{-8} van 2.210 m en de N224 heeft een PR van 10^{-8} van 39 m. Binnen deze veiligheidsafstanden vinden geen ontwikkelingen plaats, waardoor de personendichtheid (significant) zal toenemen.

Spoorverkeer

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de spoorlijnen tussen Ede-Wageningen en Arnhem en Ede-Wageningen en Barneveld. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor tussen Ede-Wageningen en Barneveld is zodanig klein dat het te verwaarlozen is. Voor het spoor tussen Ede-Wageningen en Arnhem is sprake van een PR 10^{-8} van 210 m. Binnen deze veiligheidsafstand vinden geen ontwikkelingen plaats, waardoor de personendichtheid (significant) zal toenemen.

Bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal risicovolle inrichtingen (bedrijven) aanwezig, waarvoor de risico's met name gepaard gaan met de opslag van (propaan)gas. Binnen de veiligheidsafstanden behorend bij deze inrichtingen vinden geen ontwikkelingen plaats, waardoor de personendichtheid (significant) zal toenemen.

uitsnede Risicokaart provincie Gelderland en legenda
(Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Conclusie

Voor geen van aspecten is een plaatsgebonden risicocontour berekend. Het groepsrisico overschrijdt nergens de oriëntatiewaarde en neemt niet toe omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig. De gemeente accepteert het zogenaamde eventuele 'restrisico'.

5 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat het, behoudens de reguliere kosten voor de tienjaarlijkse planherziening, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede heeft. Er zijn geen bouwplannen in voorbereiding op gronden binnen het plangebied waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld en het plan biedt geen rechtstreekse nieuwe bouwmogelijkheden. Wanneer er wel bouwmogelijkheden ontstaan, zal dit op basis van wijzigingsbevoegdheden zijn. Wanneer er een verruiming van de huidige bouwmogelijkheden ontstaat, zal dit door middel van een afwijking via een besluit van het college van burgemeester en wethouders gebeuren. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen dat is opgegaan in de omgevingsvergunning zijn: de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk, vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.
De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.2 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Bij de actualisatie van een bestemmingsplan moet worden aangegeven welke gevallen planologisch zijn gewijzigd ten opzichte van het voorgaande planologische regime.

Daarbij kan worden geacht aan situaties die onder het algemeen overgangsrecht vallen en/of aan strijdige situaties die met het nieuwe bestemmingsplan worden gelegaliseerd.

Vanwege de tijdsdruk van dit bestemmingsplan en de noodzaak om op korte termijn tot een actueel bestemmingsplan te komen, is gekozen voor een volledig conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Omdat situaties die onder het 'algemeen' overgangsrecht vallen in beginsel niet tweemaal onder het overgangsrecht mogen worden gebracht, hebben wij ter uitvoering van deze regel een vervolgproject gekoppeld aan dit bestemmingsplan. Via dit project wordt beoordeeld of bestaande situaties die onder het algemeen overgangsrecht vallen gelegaliseerd kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is, zal een persoonsgebonden overgangsrecht worden afgegeven.

Verder wordt in dit bestemmingsplan het uitgangspunt gehanteerd om agrarische bedrijven die op basis van de milieuvergunning niet meer actief zijn, terug te zetten naar Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten dan wel wonen. Op basis van de regelgeving behoud een voormalige bedrijfswoning dezelfde bescherming indien een woonfunctie wordt toegekend. Daarmee bestaan er geen belemmeringen voor de toepassing van dit uitgangspunt. Het betreft hier slechts een beperkt aantal gevallen.

6.3 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.3.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is. In voorgaande hoofdstukken (met name paragraaf 2.3) zijn de bouwmogelijkheden en flexibiliteitbepalingen al aan de orde geweest. Deze worden hier niet herhaald.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Paardenhouderijen zijn ondergebracht bij deze bestemming met een specifieke aanduiding "paardenhouderij".

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet-agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is specifiek opgenomen voor de grotere nutsvoorzieningen, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening, rioolwaterzuiveringsinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Detailhandel

De in het plangebied aanwezige winkels zijn als detailhandelsbedrijven bestemd. In de specifieke gebruiksregels is onder andere geregeld dat detailhandel in volumineuze goederen en buitenopslag van goederen niet is toegestaan.

Horeca

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gebouwen en gronden die een horecafunctie hebben. Discotheken, dancings, casino's en automatenhallen zijn niet toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen maatschappelijke voorzieningen. De verschillende maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd door middel van een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kan een andere maatschappelijke voorziening worden toegelaten.

Natuur

Deze bestemming is onder andere toegekend aan de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, dan wel in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. Ook voormalige agrarische percelen die door particulieren op basis van subsidie als natuur zijn ingericht, hebben deze bestemming gekregen.

Recreatie
Deze bestemming is toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben (verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Binnen het plangebied zijn verschillende recreatieve functies aanwezig. In het voorgaande bestemmingsplan waren enkele recreatiewoningen specifiek bestemd met beperkte bouwmogelijkheden. Vanwege de gehanteerde uitgangspunten in dit bestemmingsplan (conserverend), hebben deze woningen een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' gekregen binnen deze bestemming.

Sport
Deze bestemming is toegekend aan gronden die een sportfunctie hebben (sportterreinen en maneges). Binnen het plangebied zijn verschillende sportterreinen aanwezig. Ook de hier aanwezige voorzieningen vallen binnen de bestemming 'Sport'. De aanwezige maneges zijn voorzien van een aanduiding. In de planregels is hiervoor op onderdelen een ander regime opgenomen (paardenbak en hulpgebouw buiten het bouwvlak via een omgevingsvergunning). Door middel van deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd, met, op de functie en omgeving afgestemde, ontwikkelingsmogelijkheden.

Verkeer
Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige interregionale, interlokale, lokale verharde wegen. Er is in principe geen onderverdeling gemaakt.

Verkeer - Railverkeer
De voor 'Verkeer – Railverkeer' aangewezen gronden zijn specifiek bestemd voor de in het plangebied aanwezige spoorlijnen en bijbehorende voorzieningen (o.a. station en parkeervoorzieningen).

Water
Deze bestemming is toegekend aan al het binnen het plangebied aanwezige open water, waaronder primaire en secundaire watergangen. Het water is als zodanig bestemd en vervult vaak meerdere functies (waterberging, recreatie). De leggerwaterlopen, grote beken, kanalen, grote vennen en plassen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Water'.

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)
Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor

de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Vanwege verschillende beleidsuitgangspunten (o.a. het regiobeleid functiewisseling en nieuwe landgoederen), is besloten om een specifieke vorm van wonen "woongebouwen" in de planregels op te nemen. Hiermee wordt het mogelijk om planologisch maatwerk te bieden. Op basis van genoemde beleidsuitgangspunten wordt de kwaliteit van het buitengebied vergroot door o.a. het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Als tegenprestatie wordt de eigenaar beloond met een extra woonruimte. Met de introductie van woongebouwen in het buitengebied wordt gestreefd om de extra woonruimte landschappelijk beter in te passen. Vanwege het maatwerk is besloten om het aantal wooneenheden binnen een woongebouw en de maximale bouwmogelijkheden op de verbeelding te vermelden.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding. Ook bestaande rechten uit het voorgaande bestemmingplan met betrekking tot andere nevenactiviteiten (kantoor, glastuinbouw, kleinschalig kamperen) is met een specifieke aanduiding bestemd.

Leidingen (Brandstor, gas, hoogspanningsverbinding en riool)
Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. In het gebied bevinden zich een brandstofleiding, een gasleiding, bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een rioolwaterpersleiding. Hiervoor zijn specifieke bestemmingen opgenomen, te weten: "Leiding - Brandstof en Gas", Leiding - Hoogspanningsverbinding" en "Leiding – Riool".

Waarde - Archeologie
In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2".

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" beschermd behoudenswaardige bekende archeologische waarde op basis van de provinciale AMK-terreinen (actualisatie Archeologische MonumentenKaart). Verder is met deze dubbelbestemming een aantal archeologische rijksmonumenten beschermd.

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toege-

bracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is het bouwen van een afwijking afhankelijk gemaakt. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningenstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden is verwoord in paragraaf 2.3

Waarde - Natuur en Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Waarde - Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Waarde - Waardevol Open Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

Waterstaat - waterbergingsgebied

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van gebieden waar tijdelijk water opgevangen moet worden, de zogenoemde retentiegebieden. Via een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of nieuwe bouwwerken binnen deze bestemming geen schade toebrengen aan de waterberging.

Waterstaat - waterkering
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de bestaande waterkering. Via een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of nieuwe bouwwerken binnen deze bestemming geen schade toebrengen aan de waterkering.

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages
In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels
Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er -bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of

beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

- Vrijwaringszone Molenbiotoop
In het bestemmingsplan of net daarbuiten bevinden zich twee molens die op basis van provinciaal beleid beschermd moeten worden. De vrijwaringszone rondom de molens heeft als doel het gebied binnen de invloedssfeer van de molen (de molenbiotoop) te vrijwaren van hoge bebouwing en beplanting om de windvang en het zicht op de molen te behouden. Voor een nadere toelichting over de betreffende molens wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.9.

- Veiligheidszone – munitie
In het bestemmingsplan is een veiligheidszone munitie opgenomen in verband met militaire munitieopslagplaatsen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht.

- veiligheidszone – lpg
In het bestemmingsplan is een veiligheidszone lpg opgenomen in verband met militaire munitieopslagplaatsen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht.

Algemene afwijkingsregels
In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

6.3.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen
Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

monument
Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwer-

ken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding - monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

6.3.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede.

7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden. De gemeente Ede heeft, gelet op de omvang van het plan, gekozen de inspraakprocedure te volgen. Ingezetenen en andere belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode is het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd. De ingediende inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg zijn samengevat in de nota van inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie voorzien. Nadat de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden, zal het ontwerpbestemmingsplan, conform artikel 3.8 Wro, ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2 Inspraak en vooroverleg

De nota van inspraak en vooroverleg is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 3). Inwoners en belanghebbenden die een reactie hebben ingediend zijn verder individueel schriftelijk geïnformeerd welke bestemming in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

7.3 Zienswijzen

PM

8 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de regels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

8.1.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.1.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats: nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

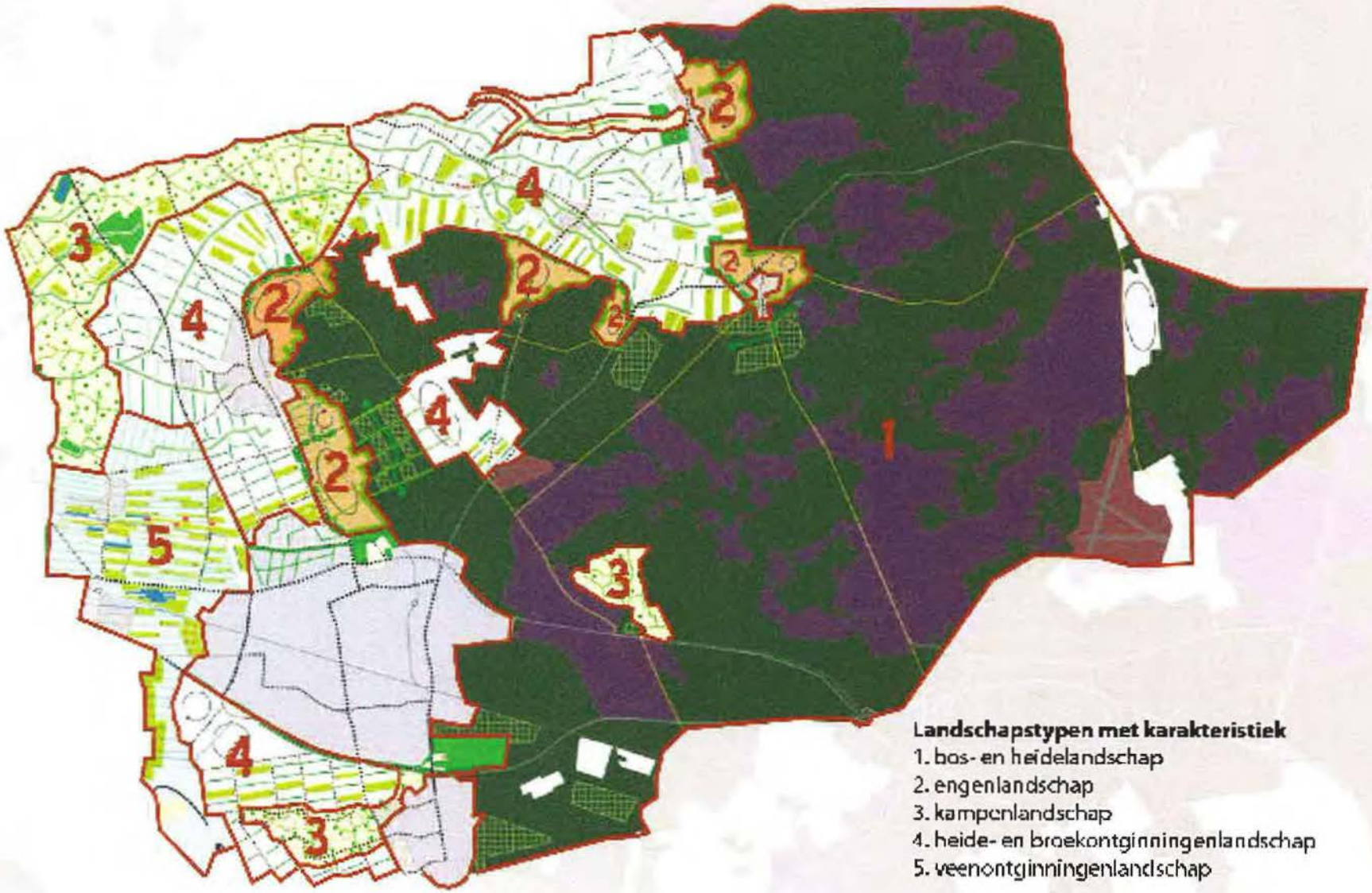
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

Ontwerpbestemmingsplan
Agrarisch buitengebied Ede

Gemeente Ede

Bijlage 1


Landschapstypen met karakteristiek
1. bos- en heidelandschap
2. engenlandschap
3. kampenlandschap
4. heide- en broekontginningenlandschap
5. veenontginningenlandschap

Bijlage 2

Inventarisatielijst bestaande bebouwing. Het betreft hier een inventarisatie van de totale bebouwing (dus inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen)

Plaats	Straat	huisnr.	aand.	Oppervlakte bebouwing	Bestemming
BENNEKOM	Dykgraaf	6		1813	bedrijf
BENNEKOM	Dykgraaf	15		2055	bedrijf
BENNEKOM	Harslowg	3		1300	bedrijf
BENNEKOM	Slagstg	8	A	864	bedrijf
EDE	Doesburg Molenwg	9		385	Bedrijf
EDE	Luntersewg	35		442	bedrijf
EDE	Luntersewg	69		478	bedrijf
EDE	Luntersewg	90		845	bedrijf
EDE	Maanderdk	24	A	484	bedrijf
EDE	Wolfsdk	15		687	bedrijf
EDE	Zuiderkd	21		965	bedrijf
EDERVEEN	Brinklanderwg	3	A	134	bedrijf
EDERVEEN	Brinklanderwg	3		155	bedrijf
HARSKAMP	Broekwg	2		764	bedrijf
HARSKAMP	Broekwg	5	A	268	bedrijf
HARSKAMP	Harderwykerwg	26		598	bedrijf
HARSKAMP	Heerswg	2	B	219	bedrijf
HARSKAMP	Laarwg	20		1051	bedrijf
HARSKAMP	't Zandwater	2	A	798	bedrijf
HARSKAMP	Westenengerdk	9		546	bedrijf
HARSKAMP	Westenengerdk	14		1539	bedrijf
HARSKAMP	Westenengerdk	35		550	bedrijf
HARSKAMP	Westenengerdk	39		2006	bedrijf
LUNTEREN	Barneveldsewg	33	35	619	bedrijf
LUNTEREN	Bruinhorsterpad	20		504	bedrijf
LUNTEREN	Bywg	2		681	bedrijf
LUNTEREN	de Venen	4	A	273	bedrijf
LUNTEREN	de Venen	6		1150	bedrijf
LUNTEREN	de Venen	7		807	bedrijf
LUNTEREN	Edesewg	40	40A	308	bedrijf
LUNTEREN	Goorstg	19		450	Bedrijf
LUNTEREN	Goorstg	21		3651	Bedrijf
LUNTEREN	Het Veldje	1		1807	bedrijf
LUNTEREN	Hulwg	96		730	bedrijf
LUNTEREN	Kruisbeekwg	14		1798	bedrijf
LUNTEREN	Kruisbeekwg	20		595	bedrijf
LUNTEREN	Kruisbeekwg	32		1154	bedrijf
LUNTEREN	Kruisbeekwg	41		297	bedrijf
LUNTEREN	Lg Veldwg	5		510	bedrijf

LUNTEREN	Meuluntersewg	10		230	bedrijf
LUNTEREN	Myllerwg	10		710	bedrijf
LUNTEREN	Postwg	98		1000	bedrijf
LUNTEREN	Postwg	180 182 184		752	bedrijf
LUNTEREN	Renswoudsestrwg	23		840	bedrijf
LUNTEREN	Renswoudsestrwg	32		728	bedrijf
LUNTEREN	Renswoudsestrwg	58		466	bedrijf
LUNTEREN	Ruitenbeekwg	2	A	892	bedrijf
LUNTEREN	Ruitenbeekwg	11		306	bedrijf
LUNTEREN	Ruitenbeekwg	87		8610	bedrijf
LUNTEREN	Ruitenbeekwg	107		316	bedrijf
LUNTEREN	Scharrenburgerstg	7		572	bedrijf
LUNTEREN	Scharrenburgerstg	10		2149	bedrijf
LUNTEREN	Scharrenburgerstg	29		971	bedrijf
LUNTEREN	Singlerpad	1	A	1455	bedrijf
LUNTEREN	Vaarkampsewg	4		909	bedrijf
LUNTEREN	Veenstr	4		520	bedrijf
LUNTEREN	Vitterwg	7		1091	bedrijf
OTTERLO	Apeldoornsewg	53		1195	bedrijf
OTTERLO	Apeldoornsewg	166		1523	bedrijf
OTTERLO	Apeldoornsewg	212		607	bedrijf
OTTERLO	Damakkerwg	3		1229	bedrijf
OTTERLO	Eschoter Engwg	12		1416	bedrijf
OTTERLO	Harskamperwg	13		947	bedrijf
OTTERLO	L Heidewg	8		450	bedrijf
WEKEROM	Edesewg	16		135	bedrijf
WEKEROM	Edesewg	36		875	bedrijf
WEKEROM	Otterlosewg	9		807	bedrijf
WEKEROM	Otterlosewg	15		464	bedrijf
WEKEROM	Otterlosewg	64		2581	bedrijf
OTTERLO	Damakkerwg	20		1068	bedrijf
BENNEKOM	Dykgraaf	24		402	detailh.
OTTERLO	Harskamperwg	56		510	detailh.
LUNTEREN	Broekstg	14		973	detailhandel
EDE	Luntersewg	44		745	horeca
BENNEKOM	Vier Morgenwg	2	A	617	maatsch

HARSKAMP	Otterlosewg	8	10a	1180	maatsch
LUNTEREN	Kruisbeekwg	45		452	maatsch
LUNTEREN	Meuluntersewg	85		161	maatsch
LUNTEREN	Postwg	245		3343	Maatsch
BENNEKOM	Rynstg	5		1129	maatsch.
EDE	Wouterswg	2	A	128	Maatsch.
LUNTEREN	Ruitenbeekwg	111		1318	maatsch.
LUNTEREN	Barneveldsewg	11		1533	maatschapp.
LUNTEREN	Renswoudsestrwg	28		63	Molen
EDE	Doesburg Molenwg	2		35	Overig
OTTERLO	Beekdalsewg	1		1129	Recreatie
OTTERLO	Edesewg	5		1737	sb-cb + sb-tim
BENNEKOM	Krommestg	32		2144	sport
LUNTEREN	Goorstg	25		8744	Sport
LUNTEREN	Meuluntersewg	92		2216	sport
EDE	Zuiderkd	47	A	1718	bedrijf
HARSKAMP	Kraaikamperwg	5		583	bedrijf
HARSKAMP	Kraaikamperwg	7		2664	bedrijf
BENNEKOM	bovenbuurtweg	50	a	2413	maatsch.
benneKOM	dr W dreeslaan	1		6976	maatsch.
BENNEKOM	dr W dreeslaan	10		76	bedrijf
BENNEKOM	langesteeg	5	7	1945	bedrijf
BENNEKOM	Langschoterweg	7	11 9	1113	recreatie
BENNEKOM	Kleine Hoekelumseweg	2		320	bedrijf
BENNEKOM	Hoekelmse b weg	4		1009	bedrijf
BENNEKOM	Dickeneswg	1	a	400	bedrijf
BENNEKOM	Harslowg	1		1950	bedrijf
BENNEKOM	Dykgraaf	22		103	bedrijf
BENNEKOM	Veendersteeg	1		300	maatsch.
BENNEKOM	Veendersteeg	1	b	352	bedrijf
BENNEKOM	Kraatsweg	5	b	252	bedrijf
LUNTEREN	meuluntersewg	32		512	horeca
LUNTEREN	meuluntersewg	34		367	bedrijf
LUNTEREN	meuluntersewg	40		1928	bedrijf

LUNTEREN	meuluntersewe g	45		740	bedrijf
LUNTEREN	meuluntersewe g	71		197	bedrijf
LUNTEREN	veldhuizerweg	7		2654	bedrijf
LUNTEREN	Lageveldweg	18	a	624	recreatie
LUNTEREN	Hammerdijk	8	b	655	bedrijf
LUNTEREN	Meuluntersewe g	100	102	2671	sport
LUNTEREN	Hogevalksedijk	35		877	kennel
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	52	a	338	bedrijf
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	54	56 58	870	bedrijf
Lunteren	Hoge Valkseweg	87		3210	vevoerfabriek
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	55	55a	1005	bedrijf
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	45	47	543	bedrijf
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	37		1018	maatsch.
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	1	3	740	bedrijf
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	13		2253	bedrijf
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	10	8a	812	bedrijf
LUNTEREN	LageValkseweg	119		124	maatsch.
LUNTEREN	Lage Valkseweg	115		168	bedrijf
LUNTEREN	Lage Valkseweg	121		430	bedrijf
LUNTEREN	Lage Valkseweg	95		207	bedrijf
LUNTEREN	Koudhoornweg	2		387	bedrijf
LUNTEREN	Hoge Valkseweg	2		2252	maatsch.
HARSKAMP	Westenengseweg	24	24a	2907	bedrijf
WEKEROM	Koperensteeg	3		1122	bedrijf
WEKEROM	Koperensteeg	21		2004	bedrijf

WEKEROM	Koperensteeg	33	35	1175	bedrijf
WEKEROM	Koperensteeg	34		375	bedrijf
WEKEROM	Koperensteeg	38		656	bedrijf
WEKEROM	Koperensteeg	41		739	bedrijf
WEKEROM	Lage Valkseweg	58	60	931	bedrijf
HARSKAMP	Westerhuisweg	10		934	bedrijf
HARSKAMP	Velkemeensedijk	3		1023	bedrijf
HARSKAMP	schilschoterweg	6	4	2211	bedrijf
WEKEROM	Vijfsprongweg	16		649	bedrijf
WEKEROM	Edesewg	9		343	bedrijf
WEKEROM	Roekelseweg	22		1042	bedrijf
WEKEROM	Edeseweg	15		591	bedrijf
WEKEROM	Maendijk	5	7 9	3678	bedrijf
LUNTEREN	Postweg	158	10	4990	bedrijf
LUNTEREN	Postweg	231	233 2	3346	maatsch.
LUNTEREN	Postweg	157		852	bedrijf
LUNTEREN	Postweg	187		675	bedrijf
LUNTEREN	Postweg	207		416	detailh.
LUNTEREN	Postweg	211		519	bedrijf
LUNTEREN	Postweg	116		1152	bedrijf
LUNTEREN	Kruisbeekwg	26		573	detailh.
LUNTEREN	Kruisbeekwg	30		331	bedrijf
LUNTEREN	Schansweg	2	2b	1005	detailh.
LUNTEREN	Postweg	154		350	bedrijf
LUNTEREN	Nederwoudseweg	13		739	bedrijf
LUNTEREN	Scharrenburgerstg	28		775	bedrijf
LUNTEREN	Bisschopweg	5		2952	bedrijf
LUNTEREN	Bisschopweg	59		1268	bedrijf
LUNTEREN	Meulunterseweg	6		630	bedrijf
LUNTEREN	Meulunterseweg	14		237	bedrijf
LUNTEREN	Blankespoorsdijk	5		1021	bedrijf

LUNTEREN	Barneveldsewg	54		640	detailh.
LUNTEREN	Barneveldsewg	37		973	detailh.
LUNTEREN	meuluntersewg	33	35	790	bedrijf
OTTERLO	Apeldoornsewg	47		357	bedrijf
OTTERLO	Apeldoornsewg	59	61	1435	bedrijf
OTTERLO	Apeldoornsewg	91	b	192	bedrijf
OTTERLO	Roekelse Bosweg	3		251	recreatie
WEKEROM	Roekelseweg	54		3385	sport
OTTERLO	Edeseweg	8	6	466	maatsch.
OTTERLO	Westenengerdijk	80		995	recreatie
HARSKAMP	westenengerdijk	62		2765	sport
HARSKAMP	Laarweg	15		5739	sport
HARSKAMP	westenengerdijk	7		260	bedrijf
HARSKAMP	Molenweg	107		651	bedrijf
HARSKAMP	Molenweg	105		342	bedrijf
HARSKAMP	Struikweg	8		414	recreatie
HARSKAMP	Edeseweg	121		485	bedrijf
HARSKAMP	Boerderyweg	2		907	bedrijf
HARSKAMP	Breackweg	16	18	2257	bedrijf
HARSKAMP	Harderwijkerweg	51		1125	bedrijf
HARSKAMP	Rietweg	4		486	sport
HARSKAMP	Hooibrinkweg	6	8	2393	bedrijf
HARSKAMP	Radioweg	17		339	bedrijf
HARSKAMP	Harskamper Engweg	25		2418	bedrijf
EDE	Zuiderkade	15	a	321	bedrijf
EDE	Zuiderkade	15		307	bedrijf
EDE	Zuiderkade	9	11 13	1860	bedrijf
EDE	Zuiderkade	7	5 3a	3063	bedrijf
EDE	Zuiderkade	37	a	849	bedrijf
EDE	Maanderbroekweg	6	5	1419	sport
DE KLOMP	Pakhuisweg	2		430	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	16		347	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	26	28	496	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	18		417	bedrijf

DE KLOMP	Pakhuisweg	32	34	320	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	60		268	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	1	a	155	horeca
DE KLOMP	Pakhuisweg	0		255	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	1		515	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	74	74a	1913	bedrijf
DE KLOMP	Pakhuisweg	5		589	bedrijf
EDERVEEN	Onderweg	1		651	bedrijf
EDERVEEN	Renswoudseweg	1	1a	2363	bedrijf
EDERVEEN	Spinnebosweg	1	3 5	606	bedrijf
EDERVEEN	Scheivoor	4	a	183	bedrijf
EDERVEEN	Hoofdweg	23		399	bedrijf
EDERVEEN	Oude Heuvel	0		147	maatsch.
EDERVEEN	Rijksweg	42		340	bedrijf
EDERVEEN	Rijksweg	32	a/b	965	bedrijf
EDERVEEN	Brinklanderwg	3	a	1163	bedrijf
EDERVEEN	Meikade	37	37a	923	bedrijf
EDERVEEN	Brinklanderwg	3		527	bedrijf
EDERVEEN	Seringstraat	20		807	bedrijf
EDERVEEN	Fliertseweg	20		847	maatsch.
EDERVEEN	Krommeweg	1		535	bedrijf
EDERVEEN	Smalsteeg	5	5a	893	bedrijf
EDERVEEN	Bruinehorstweg	38	38a	686	bedrijf
LUNTEREN	Klomperweg	175		2511	maatsch.
LUNTEREN	Bruinhorsterpad	6		502	bedrijf
LUNTEREN	Luntersekade	2		382	bedrijf
LUNTEREN	Luntersekade	6		359	recreatie
EDERVEEN	Poelweg	34	36	1714	bedrijf
EDERVEEN	Nieuweweg	61		1160	bedrijf
EDERVEEN	Nieuweweg	104	106	1160	bedrijf
EDERVEEN	Meikade	61	63 59	1946	bedrijf
EDERVEEN	Mekade	47	47b	1829	bedrijf
EDERVEEN	Meikade	20		968	bedrijf
EDERVEEN	Meikade	14	a	557	detailh.
EDERVEEN	Meikade	2		1489	bedrijf
EDE	Schampsteeg	1	1a	1768	bedrijf
Ede	Lunterseweg	31		1049	bedrijf

EDE	Krommesteeg	20		163	bedrijf
EDE	Rijksweg A 30			700	bedrijf
Lunteren	Goorsteeg	3	5	730	bedrijf
EDE	Goorsteeg	8		1624	recreatie
LUNTEREN	Goorsteeg	27		1509	bedrijf
LUNTEREN	Veenstraat	0		1000	bedrijf
LUNTEREN	Klomperweg	111		165	detailh.
LUNTEREN	Klomperweg	118		1732	bedrijf
LUNTEREN	Klomperweg	135		440	bedrijf
LUNTEREN	Klomperweg	141		302	bedrijf
LUNTEREN	Klomperweg	120		490	bedrijf
LUNTEREN	Schransweg	0		250	bedrijf
WEKEROM	Hoge Valkseweg	0		1260	bedrijf

Bijlage 3

NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG:

BESTEMMINGSPLAN

"Bestemmingsplan Agrarische Buitengebied"

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Agrarisch buitengebied heeft van 26 november 2009 tot en met 23 december 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn de ingezetene van de gemeente Ede en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze periode is het plan ook toegezonden aan de betrokken bestuursorganen in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening; hierna Bro).

De inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. In paragraaf 2 wordt de inspraak behandeld en in paragraaf 3 het vooroverleg.

2. Inspraak

Er zijn circa 800 inspraakreacties ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. De hoeveelheid inspraakreacties heeft onder andere te maken met een veranderende plansystematiek. Op basis van de huidige regelgeving is het noodzakelijk dat percelen waar bebouwing is toegestaan voorzien moeten worden van een bouwvlak. Met name voor agrarische percelen is dit een omvangrijke en nauwkeurige karwei geweest.

Door de hoeveelheid inspraakreacties hebben wij er voor gekozen om de inspraakreacties te rubriceren. Dit voorkomt dat bij elke inspraakreactie eenzelfde verhaal wordt vermeld. In deze nota wordt een antwoord gegeven op de gerubriceerde reacties. In het navolgende schema worden de standaardreacties vermeld en van een lettercode voorzien. Vervolgens worden de vraagstellingen voorzien van een antwoord. In de begeleidende brief bij deze inspraaknota worden mensen verder nog op perceelsniveau geïnformeerd. Daarbij wordt kort aangegeven welke bestemming is opgenomen.

Code	***Inspraakreactie***
a	Opnemen van bestaande bestemming of het veranderen daarvan.
b	Splitsen van woningen en/of bouwpercelen.
c	Aanpassen bouwvlakken.
d	Opnemen mogelijkheden om via omgevingsvergunning of wijziging oppervlak en bouwvlak te vergroten.
e	De oppervlakte van de aanwezige bedrijfsbebouwing (in tabel) is onjuist.
f	Opnemen wijzigingsbevoegdheid voor tweede bedrijfswoning.
g	De bouw van een tweede burgerwoning moet mogelijk zijn.
h	Bestaande (bedrijfs)woning is ten onrechte niet positief bestemd.
i	Burgerwoning mag geen belemmering zijn voor de uitoefening van het agrarische bedrijf.
j	Een niet-agrarische activiteit bij een agrarisch bedrijf is ten onrechte niet positief bestemd.
k	Aanpassen bedrijfscategorie bij bestemming 'bedrijf'.
l	Toevoegen aanduiding "Intensieve veehouderij" (IV).
m	Toestaan van (meer) nevenactiviteiten.
n	Aanpassen bouw- en goothoogte.
o	Meerdere (kleinere) windturbines moeten mogelijk zijn.
p	Mestvergisting moet mogelijk worden gemaakt.
q	Bezwaar tegen (dubbel)bestemming Waarden/Natuur
r	Bezwaar tegen (dubbel)bestemming Leiding/ industriezone etc.
s	Bestemmingsplan de Groene grens

Code a: Opnemen van bestaande bestemming of het veranderen daarvan.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een actualisatieproject. Dit betekent dat zoveel mogelijk de bestaande rechten worden overgenomen van het geldende bestemmingsplan en worden vrijstellingen en andere verleende vergunningen verwerkt. Daarnaast krijgt het nieuwe plan een nieuwe plansystematiek die meer aansluit bij de andere bestemmingsplannen en de behoefte uit de praktijk. In het nieuwe bestemmingsplan worden daarmee in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Hiermee wordt iedere verandering bedoeld ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het gaat bij nieuwe ontwikkelingen immers altijd om maatwerk. Steeds moet per geval een beoordeling worden gemaakt wat de mogelijkheden zijn. Daarnaast moeten de daarvoor benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. Indien een perceel de bestemming Wonen heeft, dan kan dat dus niet zonder meer worden omgezet naar Agrarisch of Bedrijf. Maar ook het doorgroeien naar een groter agrarisch bedrijf binnen dezelfde agrarische bestemming is niet mogelijk in het actualisatieproject.

Het bovenstaande wil uiteraard niet zeggen dat er geen mogelijkheden bestaan om de planologische mogelijkheden te wijzigen. Het bestemmingsplan is weliswaar conserverend van aard, maar daarmee is niet gezegd dat het daarmee 'op slot' komt te staan. In dit bestemmingsplan is een grote mate van flexibiliteit opgenomen. Dat wil zeggen dat het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde van het bestemmingsplan kan afwijken dan wel het plan kan wijzigen. Hiermee kan een groot deel van de nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd. Na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan kan men een gemotiveerd verzoek indienen dat op dat moment wordt beoordeeld. Wanneer een nieuwe ontwikkeling onverhoopt niet past binnen de flexibiliteitbepalingen van het plan zelf, kan altijd de beoordeling worden gemaakt om een nieuw bestemmingsplan op maat te maken, het zogenaamde postzegelplan.

Om de feitelijke situatie zoveel mogelijk af te stemmen met het nieuwe bestemmingsplan, worden agrarische bestemmingen die niet meer actief zijn wel omgezet naar een passende bestemming (bijvoorbeeld Wonen of Wonen met agrarische nevenactiviteiten). Hiervoor wordt gekozen om de milieubelasting van deze bedrijven niet onnodig in planologisch opzicht in stand te houden. Vanwege de belangen van de eigenaar wordt uiteraard zorgvuldig beoordeeld of het omzetten van een agrarisch bedrijf gerechtvaardigd is. Deze wijziging wordt als volgt toegepast:

- Op basis van de milieuvergunning wordt beoordeeld of sprake is van een agrarisch bedrijf 'middelgroot' (AM) of 'groot' (AG), zo nee, dan in beginsel Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit (er is namelijk niet altijd een milieuvergunning noodzakelijk voor nevenactiviteiten).
- Ingeval uit inspectie of onmogelijkheden op het perceel (bijv. geen bouwmogelijkheden) blijkt dat feitelijk geen agrarische nevenactiviteiten meer bestaan of kunnen worden uitgevoerd, dan wordt het perceel omgezet naar Wonen.

Tot 1 juli 2008 was er geen relatie tussen de milieuvergunning en het bestemmingsplan. Een milieuvergunning moest worden verleend als werd voldaan aan de milieuvereisten, ongeacht of het plan in het bestemmingsplan past of niet. Na 1 juli 2008 is dit veranderd. Een milieuvergunning kan vanaf die datum worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Door deze nadrukkelijke relatie achten wij het wenselijk om de verleende milieuvergunningen van na 1 juli 2008 te betrekken bij dit bestemmingsplan. Agrarische bedrijven die voor wat betreft de maximale bouwmogelijkheden niet meer passen binnen de geldende aanduiding (bijv. agrarisch middelgroot), komen in principe in aanmerking voor een aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'.

Tot slot wordt de opmerking gemaakt dat bij de uitwerking van het voorontwerp bestemmingsplan is geconcludeerd dat er onterecht bestemmingen niet of verkeerd waren overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Deze hebben wij inmiddels aangepast in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij er redenen zijn om een andere bestemming op te nemen zoals hiervoor omschreven.

Code b: Splitsen van woningen en/of (agrarische)bouwpercelen.

Bij code a is reeds vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Het splitsen van een bestaande woning of

(agrarisch)bouwperceel wordt aangemerkt als nieuwe ontwikkeling. Per geval moet worden beoordeeld of een nieuwe woning of een agrarisch bedrijf wenselijk is. Deze ontwikkelingen moeten volledig worden getoetst aan de beleidsregels (rijk, provinciaal en gemeentelijk). Daarnaast moet per geval worden beoordeeld of er geen wettelijke belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij kan worden gedacht aan de flora- en faunawet, archeologie, externe veiligheid, en milieuzonering.

Het beleid in het buitengebied is gericht op het terugdringen van verstening. Dat wil zeggen dat zeer terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe bouwmogelijkheden dan wel het splitsen van bestaande woningen.

Code c: Aanpassen bouwvlakken.
In het nieuwe bestemmingsplan wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd om de grootte van een bouwvlak te bepalen. Daarbij wordt ook een onderscheid gemaakt tussen de verschillende bestemmingen. Hieronder volgt nog een korte toelichting per bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze uitgangpunten strak aangehouden in verband met andere belangen (bijv. landschap, naburige percelen en wettelijke bepalingen). Ingeval de bestaande (legale) bebouwing groter is dan de gegeven uitgangspunten, dan wordt de bestaande legale situatie overgenomen. Daarnaast zijn in het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid de planologische mogelijkheden te wijzigen. Op deze plaats wordt hiervoor verwezen naar code d. Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een groot aantal bouwvlakken op verzoek aangepast. Daarbij is wel het uitgangspunt van de maximale oppervlakte, zoals hierna omschreven, aangehouden. Dit betekent overigens niet dat het bouwvlak altijd conform het verzoek is aangepast. Waar mogelijk zijn bouwvlakken logischer gesitueerd in verband met mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Daarbij is ook gekeken naar de landschappelijke effecten.

Agrarisch
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen agrarische bedrijven 'middelgroot' en 'groot'. Dit onderscheid wordt overgenomen vanuit het geldende bestemmingsplan Agrarisch buitengebied. Agrarische bedrijven met de aanduiding 'middelgroot' krijgen standaard een bouwvlak van 0,5 ha. waarvan maximaal 2.500 m² mag worden bebouwd. Bedrijven met de aanduiding 'groot' krijgen een bouwvlak van 1 ha. waarvan 5.000 m² mag worden bebouwd. Indien het bestaande (legale) bouwvlak groter is dan dit uitgangspunt, dan wordt de bestaande oppervlakte aangehouden.

Volledigheidshalve wordt op deze plaats opgemerkt dat in de planregels bepalingen zijn opgenomen om via een omgevingsvergunning een aantal zaken buiten het bouwvlak te realiseren. Hierbij kan worden gedacht aan sleufsilo's, kuilvoerplaten en hulpgebouwen. In de planregels worden hiervoor voorwaarden gesteld. Mestopslag buiten de bouwvlakken is niet toegestaan.

Overige bestemmingen
Voor de overige bestemmingen is geen algemeen uitgangspunt gehanteerd. De betreffende percelen krijgen een bouwvlak op maat. Dat wil zeggen passend bij de bestaande bebouwing en uitbreidingsmogelijkheden.

Code d: Opnemen mogelijkheden om via omgevingsvergunning of wijziging oppervlak en bouwvlak te vergroten.
In het nieuwe bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om via een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak en de maximale bebouwing te vergroten. Vanzelfsprekend worden hier voorwaarden aan verbonden en moet de noodzaak van de vergroting worden aangetoond. Het beleid is in het buitengebied namelijk gericht op groei en instandhouding van agrarische bedrijven, maar het moet wel duidelijk zijn dat voor deze doelstelling wordt gebouwd. Voorkomen moet worden dat onnodig extra verstening in het buitengebied wordt toegevoegd. Met het oog op de beleidskeuzes (zowel vanuit het rijk, provincie en de gemeente) wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende bestemmingen. Daarenboven verschillen de mogelijkheden ook op basis van het reconstructieplan. Het reconstructieplan maakt een onderscheid tussen

'extensiveringsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'landbouwontwikkelingsgebieden'. In het navolgende wordt per bestemming aangegeven welke mogelijkheden bestaan om het bouwvlak en de maximale bouwoppervlakte te wijzigen. Op deze plaats wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat de genoemde oppervlakten exclusief de bedrijfswoning (660 m³) en bijgebouwen bij de woonfunctie (75 m²) zijn vermeld. Verder wordt opgemerkt dat ook de bestaande (legale) bebouwing die groter is dan de navolgende maatvoeringen positief worden bestemd.

Agrarisch

	Bij recht	***Afwijkingsbevoegdheid***	***Wijzigingsbevoegdheid***
Landbouwontwikkelingsgebied			
AM (agrarisch middelgroot)	*Bouwvlak 0,5 ha., waarvan 2.500 m² bebouwing.*	*Vergroting bebouwing tot maximaal 3.750 m²*	*Geen wijziging omdat je in dat geval via een binnenplanse procedure (wijzingsbevoegdheid) kan doorgroeit naar AG in het LOG.*
AG (agrarisch groot)	*Bouwvlak 1 ha., waarvan 5.000 m² bebouwing.*	*Vergroting bebouwing tot maximaal 7.500 m².*	*Bouwvlak tot maximaal 1,5 ha. en maximaal 12.000 m² bebouwing.*
Verwevingsgebied:			
AM	*Bouwvlak 0,5 ha., waarvan 2.500 m² bebouwing.*	*Vergroting bebouwing tot maximaal 3.250 m².*	*Bouwvlak tot maximaal 0,65 ha. en maximaal 4.875 m² bebouwing.*
AG	*Bouwvlak 1 ha., waarvan 5.000 m² bebouwing/*	*Vergroting bebouwing tot maximaal 6.500 m².*	*Bouwvlak tot maximaal 1,3 ha. en maximaal 9.750 m² bebouwing.*
Exteniveringsgebied			
AM	Bouwvlak van 0,5., waarvan 2.500 m² bebouwing	Alleen mogelijk voor dierenwelzijn tot maximaal 10% van de bestaande bebouwing.	–
AG	Bouwvlak van 1 ha., waarvan 5.000 m² bebouwing	Alleen mogelijk voor dierenwelzijn tot maximaal 10% van de bestaande bebouwing.	--

Bedrijf

Als uitgangspunt geldt voor een bedrijf dat maximaal 300 m² mag worden bebouwd, dan wel de bestaande legaal aanwezige bebouwing indien dit meer is dan 300 m². Het bouwvlak is bij deze bestemming als maatwerk bij de bestaande bebouwing opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken met maximaal 10% van de bestaande bebouwing. De wijzigingsbevoegdheid is verder beperkt tot een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 1.000 m² en 750 m² voor gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Detailhandel/horeca

Voor detailhandel en horeca is het beleid er op gericht om de huidige bouwmogelijkheden te bevriezen. Dit uitgangspunt is in de planregels vertaald door de bestaande bebouwing op elk perceel als maximum te bestemmen. In de planregels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen indien

vanuit milieuwetgeving uitbreiding noodzakelijk is. Deze uitbereiding mag maximaal 10% van de bestaande bebouwing bedragen.

Maatschappelijk
In het geldende bestemmingsplan is een maximaal oppervlakte opgenomen van 300 m². In het nieuwe bestemmingsplan worden alleen de bestaande maten opgenomen als uitgangspunt. In de praktijk hebben alle maatschappelijke bestemmingen namelijk een groter oppervlakte. Doordat het beleid terughoudend is voor nieuwe bebouwing, wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen zoals beschreven bij de bestemming 'bedrijven'. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Recreatie/ sport
In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Er geldt een maximale bebouwing van 300 m², dan wel de bestaande legaal aanwezige bebouwing indien dit meer is dan 300 m². Het bouwvlak wordt als maatwerk per locatie opgenomen. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen zoals beschreven bij de bestemming 'bedrijven'. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Wonen en Wonen met agrarische nevenactiviteiten
Bij de bestemming wonen is het uitsluitend toegestaan om een woning van 660 m³ te bouwen en een bijgebouw van 75 m². Bestaande (legale) woningen die groter zijn worden positief bestemd. Grotere bijgebouwen worden onder het overgangsrecht gebracht. Via stimuleringsregelingen wordt geprobeerd om deze extra verstening in het buitengebied terug te brengen.

Voor percelen met de specifieke aanduiding "agrarische nevenactiviteiten" worden de bestaande (legale) bebouwing positief bestemd. Het gaat daarbij om bedrijfsgebouwen voor de nevenactiviteit. Voor bijgebouwen bij de woonfunctie geldt hetzelfde regime als voor "Wonen". Dit wordt dus onder het overgangsrecht gebracht.

Op deze plaats wordt nog vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen voor beroep aan huis en lichte bedrijvigheid bij de woonbestemming. Expliciet wordt daarbij opgemerkt dat het daarbij niet gaat om een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Deze regeling voorziet uitsluitend in de mogelijkheden om de bestaande bebouwing te 'gebruiken' voor een ander doel. Deze activiteiten mogen worden uitgevoerd met een omvang van maximaal 50 m². Via een omgevingsvergunning kan de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 100 m².

Code e: De oppervlakte van de aanwezige bedrijfsbebouwing (in tabel) is onjuist.
In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande (legale) bebouwing als uitgangspunt genomen, m.u.v. bijgebouwen bij de bestemming Wonen. Bij de bestemming Wonen is het beleid er namelijk op gericht om overtollige bebouwing op termijn te laten verdwijnen in het buitengebied.

Het positief bestemmen van de bestaande bebouwing was in het voorontwerp bestemmingsplan met een bijlage opgenomen als onderdeel van de planregels. In een afzonderlijke bijlage waren de afzonderlijke adressen opgenomen waarvoor een afwijkende maatvoering geldt ten opzicht van de planregels. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat een andere systematiek wenselijk is.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen bijlage meer opgenomen die onderdeel is van de planregels. Deze werkwijze heeft namelijk direct juridische gevolgen indien adressen en/of de maatvoering onjuist zijn verwerkt, terwijl we als uitgangspunt nemen dat *alle* bestaande (legale) bebouwing in aanmerking komt voor deze regeling. In het nieuwe bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 van de planregels een 'bestaande matenregeling' opgenomen waarmee alle vergunde situaties positief worden bestemd. Om voor de praktijk een goed handvat te hebben en een eerste beoordelingskader, worden in de toelichting *indicatief* de inventarisatielijsten opgenomen.

Code f: Opnemen wijzigingsbevoegdheid voor tweede bedrijfswoning.
Het beleid in het buitengebied is gericht op het terugdringen van verstening. Dat wil zeggen dat zeer terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe bouwmogelijkheden. Om deze reden

vinden wij het niet wenselijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Indien de noodzaak kan worden aangetoond voor een tweede bedrijfswoning en er zijn geen belemmeringen vanuit beleid en wetgeving, dan bestaat de mogelijkheid om dit via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure (postzegelplan) in procedure te brengen. De gemaakte keuze in het bestemmingsplan zet daarmee niet elke ontwikkeling "op slot".

Code g: De bouw van een tweede burgerwoning moet mogelijk zijn.
In aansluiting op het provinciale beleid is de gemeente met het oog op ongewenste verstening terughoudend als het gaat om burgerwoningen in het buitengebied. Bestaande legale burgerwoningen worden positief bestemd in het nieuwe bestemmingsplan en krijgen een bestemmingsvlak op maat conform de bestaande situatie. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het bouwen van extra burgerwoningen. Verder wordt op deze plaats nog verwezen naar code a.

Code h: Bestaande (bedrijfs)woning is ten onrechte niet positief bestemd.
In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande (legale) bedrijfswoningen positief bestemd. Hiervoor is als basis het geldende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunningen gebruikt. Indien geen vergunning is verleend voor een woning, dan is dit niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor deze situaties zal per geval moeten worden beoordeeld of met een afzonderlijke procedure het bestemmingsplan kan worden aangepast (zie ook code a).

Code i: Burgerwoning mag geen belemmering zijn voor de uitoefening van het agrarische bedrijf.
In het voorgaande (code a) is reeds vermeld dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is. Dat wil zeggen dat geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Hierdoor ontstaat geen extra belemmering voor de aanwezige bedrijven. Ingeval agrarische bedrijven die niet meer actief zijn worden teruggezet naar een woonbestemming eventueel met een agrarische nevenactiviteit, dan ontstaat daarmee geen extra belemmering voor agrarische bedrijven. Voor deze woningen geldt namelijk hetzelfde beschermingsniveau als voor bedrijfswoningen.

Code j: Niet agrarisch bedrijf bij een agrarisch bedrijf is ten onrechte niet positief bestemd.
Als uitgangspunt worden in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Dat betekent dat ook alle legale niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (veelal als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf) worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij wordt echter wel een onderscheid gemaakt tussen nevenactiviteiten die vallen onder de regionale uitgangspunten (zie verder code m) en de overige activiteiten. In het eerste geval wordt geen aparte aanduiding op de plankaart opgenomen en wordt de activiteit geregeld via de afwijkingsbevoegdheid. Indien in het verleden een nevenactiviteit is vergund met een grotere omvang, dan wordt dit als uitzondering op de plankaart vermeld.

Code k: Aanpassen bedrijfscategorie bij bestemming 'bedrijf'.

In het voorontwerp bestemmingsplan werden bedrijven onderverdeeld in milieucategorieën 1 t/m 4. De gemeente Ede hanteert voor het gehele grondgebied een specifieke aanduiding voor bedrijven vanaf categorie 3. Dat wil zeggen dat niet meer de categorie wordt opgenomen maar het specifieke bedrijf (bijvoorbeeld: bouwbedrijven groter dan 1.000 m² of transportbedrijven). Daarmee zijn zwaardere bedrijven (vanaf categorie 3) niet meer vrij uitwisselbaar. In de planregels wordt hiervoor wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De bedrijven met een milieubelasting in de categorie 1 en 2 worden niet specifiek bestemd en zijn vrij uitwisselbaar.

Code l: Toevoegen aanduiding "Intensieve veehouderij" (IV).
Op basis van het reconstructieplan wordt een bedrijf aangemerkt als een intensieve veehouderij indien sprake is van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee (zelfstandig of als neventak), waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen.

Indien een bedrijf voldoet aan deze criteria wordt de aanduiding "Intensieve veehouderij" opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het voorontwerp bestemmingsplan een groot aantal aanduidingen ontbrak. Dit is inmiddels hersteld.

Code m: Toestaan van (meer) nevenactiviteiten.
Het beleid ten aanzien van het toestaan van nevenactiviteiten is erop gericht om in het kader van de verbrede landbouw een dusdanige omvang van nevenactiviteiten mogelijk te maken zodat deze ook economisch rendabel zijn. De toegestane oppervlakte is afhankelijk van de aard van de nevenactiviteit. In de regionale beleidsinvulling, vastgesteld op 4 april 2008, is ervoor gekozen om nevenfuncties op het gebied van recreatie en zorg meer ruimte te bieden dan voor een nevenfunctie in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf. Op basis van een afwijkingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 25% van het bebouwd oppervlak met een maximum van 350 m² te gebruiken voor niet-agrarische bedrijfsfuncties. De maximale oppervlakte voor nevenfuncties in het kader van recreatie en zorg bedraagt maximaal 25% van het bebouwd oppervlak met een maximum van 500 m².

Via een omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend aan de nevenactiviteit. Daarbij wordt per geval een afweging gemaakt van de in het geding zijnde belangen. Tevens is van belang dat de nevenactiviteit een tijdelijk karakter heeft. Dat betekent dat bij het stoppen van het (agrarisch) bedrijf ook de nevenactiviteit beëindigd moet worden.

Code n: Aanpassen goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen.
In het nieuwe bestemmingsplan zijn de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk gelijk getrokken in de verschillende bestemmingen. Op basis van de behoeftevraag uit de praktijk moet worden geconcludeerd dat de gehanteerde goot- (4 meter) en bouwhoogte (10 meter) voldoende is voor een goede bedrijfsvoering. Doordat de 10% regeling in het geldende bestemmingsplan vaak werd toegepast, hebben wij dit percentage verwerkt in de vaste maatvoering. In het nieuwe bestemmingsplan komt daarmee geen 10% regeling voor terug. Als uitzondering wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee op basis van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de goothoogte vanwege een hogere doorrijhoogte voor machines tot maximaal 5 meter. Deze mogelijkheid geldt slechts voor één zijde van het bedrijfsgebouw.

Code o: Meerdere (kleinere) windturbines moeten mogelijk zijn.
Duurzame energie krijgt steeds meer aandacht in Nederland. In het nieuwe bestemmingsplan spelen wij graag in op deze ontwikkelingen. Daarbij moet uiteraard wel een goede balans worden gevonden met andere belangen (landschap, naburige percelen, etc.). Om deze reden willen we ons beperken tot de mogelijkheid om één windturbine op te richten via de afwijkingsbevoegdheid. Op basis van deze afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders één windturbine toestaan bij een agrarisch bedrijf. Uitgangspunt daarbij is dat energie moet worden opgewekt voor eigen gebruik. Expliciet wordt hierbij opgemerkt dat het slechts om een bevoegdheidstoekenning gaat voor het college van burgemeester en wethouders. De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen worden niet beperkt tot de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in het nieuwe bestemmingsplan. Indien de noodzaak kan worden aangetoond voor meerdere windturbines en er zijn geen belemmeringen vanuit beleid en wetgeving, dan bestaat de mogelijkheid om dit via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure ('postzegelplan') in procedure te brengen.

Code p: Mestvergisting moet mogelijk worden gemaakt.
Als een agrarisch bedrijf haar bedrijfseigen mest wil vergisten is dit mogelijk binnen de huidige agrarische bestemming. Daarvoor is geen aparte procedure nodig. Voorwaarde is wel dat er geen mest van buiten het eigen agrarische bedrijf gebruikt mag worden en ook dient de elektriciteit uitsluitend gebruikt te worden voor het eigen bedrijf. Deze initiatieven worden ook wel 'boerderijvergisters' genoemd. Als het agrarisch bedrijf namelijk de elektriciteit levert aan het net ontstaat er een strijdigheid met de begripsbepaling van een 'agrarisch bedrijf'.

Dit betekent niet dat de gemeente uitsluitend aan bovenstaande gevallen haar medewerking wil verlenen. Maar gelet op de complexiteit van een project omtrent een mestvergistingsinstallatie is het voorlopig nog niet mogelijk gebleken om een wijzigingsbevoegdheid op te stellen voor de realisatie van mestvergistingsinstallaties.

Wel wil het college zich conformeren aan de beleidslijn, zoals die met de gemeente Barneveld is overeengekomen, die neergelegd is in de notitie 'een ruimtelijke kijk op mestvergistingsinstallaties'. Initiatieven die binnen het beleidskader van deze notitie vallen kunnen gerealiseerd worden door middel van het doorlopen van een aparte planologische procedure (het zogenaamde 'postzegelplan').

Code q: Bezwaar tegen (dubbel)bestemming Waarden/Natuur
In het verdrag van Malta en de implementatie daarvan in de Monumentenwet 1988 is een koppeling gemaakt tussen de archeologische monumentenzorg en de ruimtelijke ordening (bestemmingsplan). In artikel 38a van de Monumentenwet is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. In het nieuwe bestemmingsplan worden alle gebieden met een hoge cultuurhistorische betekenis met een dubbelbestemming beschermd. Deze gebieden zijn in Ede vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bijzonder kenmerkend en cultuurlandschappelijk gaaf. Daarnaast herbergen ze een grote dichtheid van variëteit aan relatief goed geconserveerde archeologische (verwachtings)waarden. Deze bekende en te verwachten archeologische waarden zijn vastgesteld op basis van een inventarisatie op perceelsniveau (RAAP-rapport 2000) en geselecteerd (gewaardeerd) in samenhang met andere zichtbare cultuurhistorische fenomenen (landschappelijke en historische bouwkundige waarden).

De dubbelbestemming betekent dat voor een omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voor een bouwinitiatief) nader onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de monumentenwet moet de 'verstoorder' (initiatiefnemer) van de grond de benodigde onderzoeken laten uitvoeren.

Volledigheidshalve wordt op deze plaats opgemerkt dat in het nieuwe bestemmingsplan minder gebieden voor archeologie worden aangewezen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan worden alleen nog de gebieden met een hoge verwachtingswaarde en bekende archeologische monumenten opgenomen. In het voorontwerp waren ook de gebieden met een middelhoge verwachting opgenomen.

Daarnaast worden cultuurhistorische landschapswaarden en ecologische verbindingen beschermd via de dubbelbestemming "Waarde". De aanwijzing van deze gebieden vindt plaats op basis van afzonderlijke beleidskaders die in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor deze gebieden geldt geen algemeen bouwverbod, maar kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken te bescherming van de aanwezige waarden.

Code r: Bezwaar tegen (dubbel)bestemming Leiding/ industriezone etc.
In het nieuwe bestemmingsplan wordt de ligging van belangrijke kabels en leidingen vermeld op de plankaart. Het gaat daarbij onder andere om brandstofleidingen, hoogspanningsverbindingen en riool. In de planregels wordt hiervoor een dubbelbestemming opgenomen die er voor zorgt dat de leidingen niet worden beschadigd door (bouw)werkzaamheden en er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen om nabij kabels en leidingen te bouwen indien wordt aangetoond dat de veilige ligging en continuïteit van de leidingen zijn gewaarborgd. Het opnemen in het bestemmingsplan vormt in juridisch opzicht geen extra belemmering voor eigenaren, omdat de bescherming primair is geregeld in afzonderlijke regelgeving. Het bestemmingsplan heeft in dit verband een extra signaalfunctie voor de praktijk.

Ook het opnemen van andere zones (lpg, molenbiotoop) gebeurt op basis van afzonderlijke wet en regelgeving. Het opnemen in het bestemmingsplan vormt daarmee dus geen extra belemmering.

Code s: Bestemmingsplan de Groene grens
Het bestemmingsplan De Groene Grens is nauw verweven met dit bestemmingsplan, maar staat er procedureel los van. Zoals het er nu naar uitziet, gaat dit plan ook wat later in procedure dan het voorliggende bestemmingsplan. Alle inspraakreacties die over De Groene Grens gaan nemen wij mee in de inspraakprocedure van dat bestemmingsplan. In dit plan wordt hier om procedurele redenen dan ook niet verder op ingegaan.

2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan Agrarisch buitengebied toegezonden aan de volgende instanties:

- *VROM Inspectie*
- *Provincie Gelderland*
- *Waterschap Vallei en Eem*
- *Prorail*
- *Ministerie van Defensie*
- *Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten*
- *Hulpverlening Gelderland Midden*
- *N.V. Nederlandse Gasunie*
- *TenneT TSO BV*
- *Liander*
- *Kamer van Koophandel*

De volgende instanties hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren:

2.1 VROM-inspectie

1. Ik vraag u de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de verbeelding op te nemen en daarbij aan te geven in hoeverre deze routes een beperking stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid.

Reactie gemeente:
Gelet op het feit dat het voorliggend bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied een conserverend plan is, worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de invloedzone van de transportroutes gevaarlijke stoffen. In die zin is het niet nodig om de transportroutes voor gevaarlijke stoffen op de verbeelding op te nemen.

De ontwikkelingsmogelijkheden die voorliggend plan biedt door middel van de wijzigingsbevoegdheden nopen eveneens niet tot het opnemen van de routes gevaarlijke stoffen. Immers met de toetsing van de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan zal aan de betreffende sectorale wetgeving met betrekking tot de externe veiligheid getoetst moeten worden.

2. In de toelichting is aangegeven dat u geen belemmeringen vanuit externe veiligheid verwacht. U geeft daarbij niet aan op grond waarvan u tot die conclusie komt.

Reactie gemeente:
De opmerking dat er geen belemmeringen vanuit de externe veiligheid optreden heeft vooral te maken met het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Het conserverende karakter heeft geen effect op de externe veiligheid.

3. Verder ligt tussen Barneveld en Ede een traject voor een nieuwe gasleiding. Ik adviseer u de Gasunie te raadplegen over de exacte ligging van de leidingen.

Reactie gemeente:
Naar onze informatie is de gasleiding tussen Barneveld en Ede nog niet aangelegd. In die zin ligt het zodoende niet voor de hand om planologisch mogelijkheden te scheppen voor de nieuwe ontwikkeling ten aanzien van de aanleg van een gasleiding. Mochten de plannen omtrent de aanleg van een gasleiding in voldoende mate concreet zijn dan kan het planologisch regime voor dat project herzien worden.

4. Ik vraag u de gegevens van de buisleidingen en wat het toetsingskader is en of hieraan wordt voldaan op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:
In het voorontwerp zijn de buisleidingen niet op de verbeelding opgenomen. In het voorliggend ontwerp is dit gebrek hersteld. Kortweg is het toetsingskader dat binnen de risicocontour van een buisleiding een algemeen bouwverbod geldt waar ontheffing van mogelijk is.

5. Op 10 juli 2009 heeft de ministerraad het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Ik vraag u daarom te anticiperen op het nieuwe risicobeleid dat in een AmvB zal worden neergelegd.

Reactie gemeente:
Door het opnemen van de risicocontouren met het daaraan gekoppelde bouwverbod wordt naar onze mening geanticipeerd op het nieuwe risicobeleid. Daarnaast heeft de Gasunie een berekening gemaakt van het Groepsgebonden Risico (GR) en het Plaatsgebonden Risico (PR). Daaruit is gebleken dat voornoemde risico's geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6. Verder vraag ik u de zonering op de plankaart op te nemen.

Reactie gemeente:
De risicocontouren van de buisleidingen zijn op de verbeelding opgenomen.

7. Ik maak uit de stukken op dat u de intentie heeft LPG-stations op de verbeelding weer te geven. Ik constateer dat dit voor het LPG-station aan de A30 niet is gebeurd. Het verdient aanbeveling om de veiligheidscontouren op de verbeelding aan te duiden.

Reactie gemeente:
In het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is voorzien in een veiligheidscontour voor het LPG-station aan de A30.

8. Ik verzoek u daarom ook in het ontwerpbestemmingsplan aandacht te besteden aan het aspect geluid in relatie tot mogelijke bouwmogelijkheden die het plan eventueel biedt.

Reactie gemeente:
Gelet op het feit dat het voorliggend bestemmingsplan een conserverende planologische regeling betreft is het niet nodig om nader aandacht aan dit aspect te besteden. Het plan maakt geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk die mogelijkerwijs in geluidzones kunnen liggen. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid zal er, in het kader van de motivering van de uitvoerbaarheid, te allen tijde getoetst worden aan de betreffende sectorale geluidwetgeving.

9. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er op het moment van het opstellen van het plan onderzocht moet worden of een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Voor wat betreft dit aspect verzoek ik u in het ontwerpbestemmingsplan in te gaan op de resultaten van een dergelijk onderzoek.

Reactie gemeente:
Doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is, worden er in ieder geval geen mogelijkheden toegestaan die in betekende mate zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om die reden is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

10. In de toelichting staat dat iedere recreatiewoning als 'woning' bestemd zal worden. Een toets waaruit blijkt dat in voorkomende gevallen aan de voorwaarden voor het wijzigingen van de recreatiefunctie in een woonfunctie is voldaan, heb ik niet aangetroffen.

Reactie gemeente:
In het plangebied zijn twee recreatiewoningen aanwezig. In de nota van uitgangspunten is beschreven dat deze recreatiewoningen als woning bestemd zouden worden.

Echter is gebleken dat de toetsing aan sectorale wetgeving, alsmede aan het Rijksbeleid niet in die mate voltooid waren dat deze planologische wijzigingen doorgevoerd konden worden. Daarom is de huidige planologische situatie van de betreffende recreatiewoningen voortgezet en zal de wijziging naar een woonbestemming in een ander planologisch traject worden beoordeeld.

11. In de toelichting staat dat cultuurhistorische kenmerken in het landschap worden beschermd. Kunt u aangeven hoe deze bescherming in de regels en op de verbeelding is geregeld?

Reactie gemeente:
Ten behoeve van de borging van de cultuurhistorische waarden is een waardenkaart opgesteld. Deze kaart onderscheidt drie gebieden. Er zijn gebieden met een lage, een middelhoge en hoge cultuurhistorische waarden. De gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde hebben op de verbeelding een dubbelbestemming 'waarde' gekregen. Binnen deze bestemming is het college bevoegd om nadere eisen te stellen aan plaats, afmeting en vorm van bouwwerken. Daarnaast zorgt een aanlegvergunningsstelsel dat er geen onomkeerbare ingrepen in het landschap zullen plaatsvinden. Daarnaast is er een dubbelbestemming opgenomen voor gebieden met archeologische waarden.

12. Wat wordt er bedoeld met de volgende zinsnede: '...voor bebouwing zonder beschermde monumentale status wordt geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan'.

Reactie gemeente:
Er is overwogen om gebouwen binnen het plangebied die een bepaalde cultuurhistorische en/of monumentale waarde hebben een bepaalde planologische bescherming te bieden. Het gaat hierbij niet om panden die als monumenten zijn aangewezen of anderszins beschermd zijn. Er is onderzocht of bepaalde panden beschermd zouden moeten worden door middel van een aanduiding 'karakteristiek pand' of 'beeldbepalende gebouw'. De slotsom van het betreffende onderzoek is dat er geen planologische bescherming gegeven wordt aan bebouwing die niet als monument of anderszins beschermd worden.

13. Ik adviseer u om te onderzoeken of de Walderveense molen met molenbiotoop op de verbeelding en in de regels zou moeten worden opgenomen, conform het bepaalde in de Gelderse Molenverordening.

Reactie gemeente:
In het voorliggend ontwerp is de Walderveense Molen, met bijbehorend molenbiotoop, opgenomen op de verbeelding en in de regels.

14. Met het oog op toetsing en handhaving is in dit verband een zogeheten retrospectieve toets van groot belang. Deze toets geeft aan welke situaties er in bouw en gebruik bestaat die niet in overeenstemming zijn met het vigerend bestemmingsplan en in welke situaties u voorstelt een nieuwe bestemming te geven, waarmee de strijdige situatie gelegaliseerd wordt. Ik verzoek u de retrospectieve toets in de toelichting op te nemen.

Reactie gemeente:
In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschouwing opgenomen op welke wijze de gemeente omgegaan is met situaties die momenteel in strijd zijn met het bestemmingsplan. Nogmaals wijzen wij erop dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Ter voorkoming van verdere procedurele vertraging is ervoor gekozen om in een afzonderlijk planologisch traject te onderzoeken in hoeverre de geconstateerde strijdigheden met voorliggend bestemmingsplan te legaliseren zijn.

2.2 LTO Noord

1. LTO Noord is van mening dat het voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende ontwikkelingsruimte biedt voor de agrarische sector voor de komende tien jaar.

Reactie gemeente:
Het college kan zich niet vinden in bovengenoemde opmerking. Allereerst is het bestemmingsplan bedoeld als een actualisatieplan wat automatisch een conserverend karakter draagt.

Ten tweede is er desondanks het conserverende karakter wel expliciet voor gekozen om voldoende ontwikkelingsruimte te bieden door middel van de flexibiliteitsbepalingen. Zo kan bijvoorbeeld een bedrijf met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' in het landbouwontwikkelingsgebied door middel van een omgevingsvergunning zijn bedrijfsbebouwing uitbreiden van 5000 m² tot 7500 m². Vervolgens is er dan nog een mogelijkheid om een wijzigingsbevoegdheid toe te passen waardoor het bebouwd oppervlakte vergroot kan worden tot maximaal 12.000 m². Zodoende wordt er voldoende ontwikkelingsruimte geboden voor de agrarische sector.

2. Het is van belang dat de wijzigingen die in het kader van de evaluatie van het Reconstructieplan overgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Reactie gemeente:
De evaluatie van het Reconstructieplan is niet bedoeld om de bepalingen van het Reconstructieplan aan te passen. Slechts als het Reconstructieplan aangepast is zal er vanuit de Reconstructiewet een verplichting zijn om de betreffende aanpassingen planologisch te vertalen. Wel kan de actualisatie van het Reconstructieplan een argument zijn om in een bepaalde maatwerksituatie te onderbouwen waarom er voor een bepaalde oplossing gekozen wordt. De evaluatie leidt echter niet tot bepaalde planologische rechten of tot regels die doorvertaald zouden moeten worden in het voorliggend bestemmingsplan.

3. LTO pleit voor aanpassing van de omschrijving van het begrip 'grondgebonden bedrijf' en verzoekt in deze aan te sluiten bij de definitie van het Reconstructieplan Gelderse Vallei Utrecht Oost. Dit geldt tevens voor de definitie 'intensieve veehouderij'.

Reactie gemeente:
Het begrip 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden bedrijf' is in het ontwerp aangepast conform de definitie van het Reconstructieplan.

4. Het begrip intensieve kwekerij is onvoldoende gedefinieerd in de planregels.

Reactie gemeente:
Gelet op het feit dat er geen intensieve kwekerijen aanwezig zijn in het agrarisch buitengebied is ervoor gekozen om de definitie van 'intensieve kwekerij' niet op te nemen in de planregels.

5. LTO is van mening dat alleen bedrijfsgebouwen dienen te vallen onder het bebouwd oppervlak. De bedrijfswoning dient hier niet onder te vallen.

Reactie gemeente:
In de huidige planregels is geregeld dat de bedrijfswoningen uitgesloten worden ten aanzien van de totale oppervlakte aan gebouwen. Zodoende wordt de mening gedeeld dat de bedrijfswoning niet valt onder het bebouwd oppervlak.

6. De doorwerking in het kader van het reconstructieplan beperkt zich tot de intensieve veehouderij. Wanneer er sprake is van intensieve veehouderij en andere agrarische takken op een bedrijf dan moet dat onderscheid worden aangegeven in het bestemmingsplan. De grondgebonden tak dient niet dezelfde beperking opgelegd te krijgen als de intensieve tak.

Reactie gemeente:
De aanduiding 'intensieve veehouderij' is opgenomen in het bestemmingsplan om te kunnen voldoen aan de bepalingen van het Reconstructieplan. De beperkingen ten aanzien van het maximale toegestane bebouwingsoppervlakte bij bedrijven is niet een afgeleide van de bepalingen en de doestellingen van het Reconstructieplan. Voor het bepalen van de maximale bouwmogelijkheden zijn veel meer aspecten van belang zoals bijvoorbeeld landschap, verkeer en ruimtelijke uitstralingseffecten. De toetsing van andere aspecten van een goede ruimtelijke ordening leiden tot het oordeel dat er geen ruimtelijke argumenten zijn om te betogen dat er een onderscheid gemaakt dient te worden tussen grondgebonden - en niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

Wel kan in specifieke gevallen overwogen worden of een grondgebonden bedrijf in een bepaald gebied groter zou kunnen groeien dan onder het huidig beleid mogelijk is. Dit zal dan echter als maatwerk opgelost dienen te worden en leent zich niet voor een algemene bestemmingsplanregeling.

7. Voor grondgebonden bedrijven stelt LTO voor de zonering van het reconstructieplan niet toe te passen en bij recht een uitbreidingsmogelijkheid tot 2 hectare toe te staan.

Reactie gemeente:
Zoals hierboven weergegeven leidt een toets vanuit een goede ruimtelijke ordening niet tot het oordeel dat er bij grondgebonden agrarische bedrijven meer bebouwing toegestaan kan worden dan bij intensieve veehouderijen. Er is immers geen verschil tussen de ruimtelijke uitstraling van 2500 m^2 bebouwing van een grondgebonden agrarisch bedrijf of een intensieve veehouderij. Vandaar dat er geen grond is om bij recht een uitbreidingsmogelijkheid tot 2 hectare toe te staan bij grondgebonden agrarische bedrijven.

8. Overeenkomstig de nota van SVGV dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen gemengde bedrijven en gespecialiseerde bedrijven in verwevings- en extensiveringsgebied.

Reactie gemeente:
Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening is het niet relevant om een onderscheid te maken tussen gemengde – en gespecialiseerde bedrijven in verwevings- en extensiveringsgebied.

9. Voor het landbouwontwikkelingsgebied stelt het reconstructieplan geen beperking aan de omvang van het bouwvlak. Daarom dient er een ontheffingsmogelijkheid te bestaan voor het toestaan van een bouwvlak van 2 hectare.

Reactie gemeente:
Zoals eerder betoogd is het Reconstructieplan niet het enige toetsingskader om een algemene bestemmingsplanregeling te maken. Daarvoor dienen er allerlei andere aspecten vanuit de ruimtelijke ordening meegewogen te worden. Hierbij is bijvoorbeeld het landschappelijke aspect maar ook het aspect van een stedenbouwkundige uitstraling van groot belang.
In die zin is er geen grond om een ontheffingsmogelijkheid mogelijk te maken voor een bouwvlak van twee hectare. Overigens zou een dergelijke ontheffing niet opgenomen kunnen worden omdat de afwijking van de bouwregels te groot is.

10. In het landbouwontwikkelingsgebied dient er geen onderscheid te zijn tussen agrarische grote – en agrarische middelgrote bedrijven.

Reactie gemeente:
Vanuit een planologisch oogpunt is er in het bestemmingsplan van 1994 een onderscheid aangebracht tussen agrarische bedrijven door ze aan te duiden als 'groot' en 'middelgroot'. De doelstelling van het Reconstructieplan richt zich op een heel andere thematiek dan het onderscheid van agrarische bedrijven in 'groot' en 'middelgroot'. Daarom is er geen aanleiding om het onderscheid tussen grote – en middelgrote agrarische bedrijven te laten vervallen.

11. Een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf dient in het landbouwontwikkelingsgebied mogelijk gemaakt te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente:
In de nota van uitgangspunten is bepaald dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet via het bestemmingsplan (inclusief de flexibiliteitsbepalingen) mogelijk gemaakt wordt. De reden hiervan is dat nieuwvestiging altijd om maatwerk vraagt en zich niet leent voor een algemene bestemmingsplanregeling.

12. In het extensiveringsgebied mag volgens de regels de oppervlakte van agrarische bedrijven niet vergroot worden. Dit is tegen de regels van het reconstructieplan die latente planologische ruimte ongemoeid laat.

Reactie gemeente:
In de regels van het voorliggend ontwerp wordt de latente planologische ruimte ongemoeid gelaten. Er zijn echter op basis van het Reconstructieplan beperkingen om bedrijven in extensiveringsgebieden te vergroten door middel van de flexibiliteitsbepalingen.

13. De voorgeschreven maten voor agrarische bedrijven wijken in veel gevallen af van de bestaande situatie omdat er veel gebruik gemaakt is van de 75 procent – regeling van het huidige bestemmingsplan. Daarvoor dient er toegevoegd te worden aan de planregels dat het vergunde oppervlakte teruggebouwd mag worden.

Reactie gemeente:
In het voorliggend plan is onder hoofdstuk 3, artikel 28, opgenomen dat vergunde oppervlaktematen die meer zijn dan onder de agrarische bestemming is toegestaan als ten hoogste toelaatbaar aangehouden worden. In die zin is voldaan aan de bovenstaande opmerking.

14. LTO pleit ervoor het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor krachtvoersilo's, sleufsilo's en kuilplaten toe te staan.

Reactie gemeente:
Deze suggestie is met name landschappelijk beoordeeld. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen da er beperkte mogelijkheden zijn. In de planregels is een regeling opgenomen om via een omgevingsvergunning medewerking te verlenen om aansluitend aan het bouwvlak sleufsilo's en/of kuilvoerplaten mogelijke te maken.

15. LTO pleit ervoor om de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot door middel van een wijzigingsbevoegdheid om te zetten naar een agrarisch groot bedrijf ook toe te staan in het verwevingsgebied.

Reactie gemeente:
Een omzetting van een middelgroot agrarisch bedrijf naar een groot bedrijf betekent dat er 2500 m² toegevoegd kan worden aan de maximaal toegestane oppervlakte. Als dit toegestaan zou worden in verwevingsgebieden is dit in strijd met het Reconstructieplan die immers slechts een uitbreiding toestaat van 30 procent van het bestaande bouwvlak. Deze reconstructiebepalingen dienen opgenomen te worden in ons bestemmingsplan.

16. Gelet op de maatvoering dient de bouwhoogte verhoogd te worden naar 12 meter en de goothoogte naar 6 meter. Desnoods via een ontheffing.

Reactie gemeente:
Tijdens de voorbereiding van het voorliggend ontwerp is veelvuldig gediscussieerd over de bouw- en goothoogte van agrarische bedrijfsgebouwen. De gekozen goot- en bouwhoogte zijn vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit gewenst. Daarmee wordt er een groot dakvlak gecreeërd wat een landelijke uitstraling geeft. Daarnaast is er ook veel belang gehecht aan het feit dat uit de praktijk niet blijkt dat er geen agrarische bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden onder de voorgestelde goot- en bouwhoogte. Overigens is er ten aanzien van het vorige bestemmingsplan wel enige verruiming aangebracht ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Tevens kunnen er in specifieke gevallen via flexibiliteitsbepalingen ontheffing verleend worden voor een hogere goothoogte.

17. Qua archeologie moeten kleine bouwprojecten met minder dan 2500 m2 aan bebouwing vrijgesteld te worden van de onderzoeksplicht.

Reactie gemeente:
Het belang wat gediend wordt met de planologische bescherming van archeologische waardevolle gebieden weegt in de ogen van de gemeente dusdanig zwaar dat niet zonder meer een vrijstelling verleend kan worden voor bouwprojecten met minder dan 2500 m². Wel is er gezocht naar een zo werkbare mogelijke planologisch beschermingsstelsel.

Daarom is ervoor gekozen om bouwprojecten met minder dan 250 m² in bepaalde archeologische waardevolle gebieden vrij te stellen van een archeologisch onderzoeksplicht. Deze mogelijkheid is door wetgeving in sommige gebieden echter niet toegestaan.

18. Drainage dient eveneens vrijgesteld te worden van de onderzoeksplicht omdat dit hoort tot normaal onderhoud, gebruik en beheer. Laatstelijk is de gemeente Brielle gecorrigeerd door de Raad van State omdat er geen onderscheid is gemaakt voor het normale onderhoud overeenkomstig de bestemming.

Reactie gemeente:
De gemeente heeft kennis genomen van de betreffende uitspraak. De uitspraak geeft aan dat niet gemotiveerd is waarom er geen uitzondering is gemaakt voor een archeologische onderzoeksplicht met betrekking tot het normale onderhoud en beheer. In die zin noopt de genoemde uitspraak niet tot het aanpassen van de voorgestelde planologische regeling met betrekking tot archeologie. Daargelaten of drainage inderdaad behoort tot het normale onderhoud, gebruik en beheer van gronden is in de regels opgenomen dat de archeologische onderzoeksplicht niet geldt voor onderhoud, gebruik en beheer van gronden.

19. LTO vindt het van belang dat agrarische percelen waar grondbewerkingen met betrekking tot het diepploegen vrijgesteld worden van vergunningplicht.

Reactie gemeente:
Uit het verleden is niet gebleken dat er een spanningsveld zit tussen de bestaande archeologische onderzoeksplichten (voortvloeiend uit de betreffende planologische regels) en het agrarische diepploegen. Daargelaten of diepploegen ook valt onder het normale onderhoud, gebruik en beheer van (agrarische) gronden is er zodoende geen grond om expliciet dit punt planologische te willen vertalen.

20. Volgens het Streekplan mogen er ten behoeve van een grondgebonden agrarische activiteit teeltondersteunende kassen worden opgericht met een maximum van 1000 m. Dit dient terug te komen in de bouwregels.

Reactie gemeente:
De bestaande situaties in de gemeente zijn voorzien van een passende planologische regeling. Aangezien er vrijwel geen kassenbouw binnen het plangebied aanwezig is kan een algemene bestemmingsplanregeling al gauw tot administratieve lasten en problemen leiden. Mocht een grondgebonden agrarische activiteit kassenbouw willen realiseren dan kan op basis van dat concrete initiatief maatwerk worden geleverd.

21. Tot slot dienen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan te worden buiten het bouwvlak tot een hoogte van 4 meter.

Reactie gemeente:
Het streekplan bepaald dat teeltondersteunende voorzieningen niet hoger mogen zijn dan anderhalve meter. Naar aanleiding van praktijksituaties is ervoor gekozen om hiervan af te wijken door een hoogte van drie meter toe te staan. Er zijn echter geen redenen bekend waarom de maximaal toelaatbare hoogte vier meter zou moeten worden.

2.3 Provincie Gelderland

1. De regels van het bestemmingsplan geven onvoldoende duidelijkheid over de gebieden die aangewezen zijn als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Reactie gemeente:
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is op de verbeelding als zodanig aangeduid. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is de aanduiding 'EHS' vooral van belang bij de toetsing van de flexibiliteitsbepalingen. Tevens is het bij enkele flexibiliteitsbepalingen niet toegestaan om die toe te passen binnen de EHS.

2. Gebleken is dat landschapselementen niet positief bestemd worden. Hierdoor kunnen veel natuurwaarden aangetast worden.

Reactie gemeente:
Binnen veel bestemmingen is de bescherming van landschapselementen geregeld via een aanlegvergunningsstelsel. Tevens zijn de landschapselementen die door middel van 'natuursubsidies' tot stand zijn gebracht als natuur bestemd.

3. De aanduidingen 'waterberging' en 'natte natuurparel + bufferzone' zijn niet goed opgenomen. Tevens zijn het waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied niet op de juiste wijze verbeeld.

Reactie gemeente:
Het waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied binnen de gemeente Ede ligt geheel in het plangebied van het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe. Daarnaast is de bestemming waterberging aangepast aan de vastgestelde begrenzing van het betreffende waterbergingsgebied. Tot slotte is de natte natuurparel 'Allemanskampje' voorzien van een natuurbestemming.

4. Gezien de jurisprudentie omtrent de Natuurbeschermingswet wordt geadviseerd een zinsnede in de regels op te nemen, dat de Stikstofemissie door de vergroting van het bouwvlak niet mag toenemen. Deze regel dient vooral toegevoegd te worden aan ontheffings- en uitwerkingsbevoegdheden.

Reactie gemeente:
Er is begrip voor de gecompliceerde, juridische situatie ten aanzien van de stikstofemissie. Echter is naar onze mening het niet geëigend om binnen het kader van het bestemmingsplan te reguleren dat de stikstofemissie niet mag toenemen. De Natuurbeschermingswet is immers daartoe het aangewezen middel. Door het opnemen van de gevraagde zinsnede worden er twee toetsingskader ten aanzien van de stikstofemissie in het leven geroepen. Gelet op de doelmatigheid van wetgeving lijkt dat niet gewenst.

Tot slot kan de vraag worden opgeworpen in hoeverre een dergelijke zinsnede ruimtelijk relevant is. Er kan ook betoogd worden dat door het opnemen van de zinsnede niet duidelijk is of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Daarnaast kan vooral bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden ook geregeld worden dat de stikstofemissie niet zal toenemen omdat een wijzigingsplan ook getoetst moet worden aan sectorale wetgeving. Tot slot is de Natuurbeschermingswet ook 'aangehaakt' bij de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en wordt de toetsing van toename van stikstofemissie in de omgevingsvergunning geïntegreerd.

Al met al wordt er geen aanleiding gezien om de betreffende zinsnede op te nemen.

5. Het begrip 'intensieve veehouderij' dient afgestemd te zijn op de definitie van het Streekplan.

Reactie gemeente:
De essentie van het begrip 'intensieve veehouderij' is in het voorliggend bestemmingsplan afgestemd op het definitie van het Streekplan.

6. In elke agrarische bestemming zijn paardenbakken mogelijk conform de bestemmingsomschrijving. De provincie adviseert dit niet zonder meer toe te staan maar afhankelijk te stellen van landschaps- en omgevingskenmerken. Ditzelfde geldt voor schuilhutten.

Reactie gemeente:
Bij beide ontheffingsmogelijkheden is bepaald dat er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dit impliceert ook dat als niet voldaan kan worden om betreffende bouwwerken zorgvuldig landschappelijk in te passen er dan geen medewerking kan worden verleend aan het toepassen van de ontheffingsmogelijkheid.

7. Op delen van het plangebied is de aanduiding 'waardevol landschap'. De doorvertaling in de regels is niet toereikend. Dezelfde waarborging ontbreekt voor de aanduidingen 'stiltegebied' en 'waardevol open landschap'.

Reactie gemeente:
De gebieden met de aanduiding 'waardevolle open landschappen' zijn op de verbeelding weergegeven en die weergave is in de regels vertaald bij het wel of niet mogelijk maken van flexibiliteitsbepalingen.

8. Tevens is op delen van het plangebied het beleid ten aanzien van 'groene wiggen' van toepassing. De gemeente geeft niet aan op welke wijze omgegaan wordt met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse hiervan. Het is immers de bedoeling om de wig tussen Lunteren en Ede open te houden. Wij verzoeken om de groene wig middels een specifieke regeling te beschermen.

Reactie gemeente:
De groene wig heeft in de structuurvisie voor het buitengebied een specifieke regeling gekregen. Het karakter van de groene wig leent zich namelijk niet voor specifieke bestemmingsplanregeling. De groene wig is immers een algemene beleidsuitspraak dat in de betreffende gebieden de verstedelijking tussen Bennekom en Ede en tussen Lunteren en Ede niet verder vorm zal krijgen. Gelet op het karakter van de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) dient een dergelijke uitspraak opgenomen te worden in de structuurvisie en niet in een bestemmingsplan.

9. In het plangebied is tweemaal sprake van een 'zoekzone landschappelijke versterking'. De betreffende streekplanuitwerking vraagt om een nadere invulling hiervan in een visie. Wij adviseren u om geen ongewenste ontwikkelingen mogelijk te maken in de desbetreffende zoekzones.

Reactie gemeente:
Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied zal de structuurvisie voor het hele buitengebied van de gemeente Ede worden vastgesteld. In die structuurvisie wordt een algemene regeling weergegeven met betrekking tot de invulling van bedoelde zoekzone. Vervolgens zal er na de vaststelling van de structuurvisie de algemene regeling verder worden uitgewerkt door middel van het vaststellen van een visie op de zoekzones landschappelijke versterking.

10. De verwachting is dat veel agrarische bedrijven binnenkort de bedrijfsvoering zullen staken. Dit kan als gevolg hebben dat grote aantallen nieuw te bouwen woningen mogelijk worden gemaakt. Het is de vraag of dit in het buitengebied op alle locaties passend is. Waarschijnlijk is op verschillende plaatsen maatwerk nodig.

Reactie gemeente:
De functieveranderingsregeling is gedeeltelijk vertaald in een wijzigingsbevoegdheid. Aangezien een bevoegdheid niet persé toegepast hoeft te worden kan in de afweging meegenomen worden of een locatie wel passend is voor de toevoeging van een nieuwe woning. Vaststaat dat iedere functieverandering ruimtelijke kwaliteit dient op te leveren. Zodoende zal het college geen medewerking verlenen aan functieveranderingen die geen ruimtelijke kwaliteit opleveren.

Daarnaast wordt binnen de wijzigingsbevoegdheid alleen een beperkt aantal functieveranderingen mogelijk gemaakt. De praktijk leert dat veel functieveranderingsgevallen om maatwerk vragen. Daar kan op ingespeeld worden om die gevallen via een aparte planologische procedure mogelijk te maken.

11. Momenteel is er overleg over de precieze invulling van de gemeentelijke regeling omtrent de planologische mogelijkheden omtrent biovergistingsinstallaties. We bevelen aan om aan te sluiten bij de ontwerp-structuurvisie bedrijventerreinen.

Reactie gemeente:
De gemeente heeft de potentiële ruimte, die werd geboden voor biovergistingsinstallaties onder de 36.000 ton, in de bedoelde structuurvisie benut door samen met de gemeente Barneveld een visie op te stellen over biovergistingsinstallaties. Daarbij is aangesloten op bedoelde structuurvisie.

12. Ten aanzien van de Teelt Ondersteunende Voorzieningen (TOV) wijst de provincie op de begripsomschrijving die rept van een maximum van zes maanden terwijl dit volgens het streekplan maar slechts drie maanden per jaar kan zijn.

Reactie gemeente:
Het begrip is in het voorliggend ontwerp aangepast op basis van bovenstaande opmerking.

13. In het bestemmingsplan ontbreekt een retrospectieve toets. Op die manier is niet duidelijk of alle planologische situaties gebaseerd zijn op vergunde situaties.

Reactie gemeente:
In het ontwerp-bestemmingsplan is de retrospectieve toets opgenomen.

14. Kan de mantelzorgontheffing persoonsgebonden (en dus tijdelijk) worden gemaakt?

Reactie gemeente:
In de huidige afwijkingsmogelijkheid is de mantelzorgregeling in bijgebouwen persoonsgebonden en daarmee ook tijdelijk gemaakt.

2.4 Gelderse milieufederatie

1. Een watertoets en een beleidskader met betrekking tot alle relevante wateraspecten is gewenst.

Reactie gemeente:
In voorliggend ontwerp is voorzien in een watertoets waarin het beleidskader met betrekking tot de relevante wateraspecten is opgenomen.

2. Wij vragen aandacht voor de bescherming van de celtic fields zoals in de omgeving van het Wekeromse zand.

Reactie gemeente:
De celtic fields zijn voorzien van een passende planologische regeling. Ter bescherming is een dubbelbestemming opgenomen.

3. Wij verzoeken u om het natuurgebied Allemanskampje te voorzien van een stevige bufferzone. Waarin onder andere beperkingen zouden kunnen gelden ten aanzien van functieveranderingen van vrijkomende bebouwing.

Reactie gemeente:
Het natuurgebied Allemanskampje is voorzien van de bestemming 'natuur'. Conform het provinciale beleid is het natuurgebied Allemanskampje voorzien van de vastgestelde bufferzone. Er zijn geen gronden gebleken waarom er in deze zone beperkingen zouden moeten gelden ten aanzien van functieveranderingen.

4. *We raden aan om weidevogelgebieden specifiek te beschermen.*

Reactie gemeente:
Binnen het plangebied zijn geen weidevogelgebieden aanwezig.

5. Ten aanzien van de functieverandering zijn wij voorstander van een aangepast beleid. En wel in die zin dat ook gekeken wordt of er andere locaties bij de bestaande woonkernen benut kunnen worden bij functiewijziging naar wonen.

Reactie gemeente:
Doordat de sturing op ruimtelijke kwaliteit verankerd is in het functieveranderingsbeleid kan een functieverandering op een bepaald perceel niet leiden tot een verslechtering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt wel de mogelijkheid gegeven als een functieverandering niet op een bepaald perceel gerealiseerd kan worden door hindercontouren of doordat het landschappelijk ongewenst is.

6. We verzoeken u de groene wig een planstatus te geven en verdere verstedelijking te voorkomen.

Reactie gemeente:
De groene wig heeft in de structuurvisie voor het buitengebied een planstatus gekregen. Het karakter van de groene wig leent zich namelijk niet voor specifieke bestemmingsplanregeling.
De groene wig is immers een algemene beleidsuitspraak dat in de betreffende gebieden de verstedelijking tussen Bennekom en Ede en tussen Lunteren en Ede niet verder vorm zal krijgen. Gelet op het karakter van de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) dient een dergelijke uitspraak opgenomen te worden in de structuurvisie en niet in een bestemmingsplan.

7. Ten aanzien van mestvergistingsinstallaties is een beperkte capaciteit afgestemd op de aanlevering van het eigen bedrijf acceptabel. Als het gaat om een capaciteit die groter is dan de aanlevering van het eigen bedrijf zelf, zou de installatie op een industrieterrein gerealiseerd moeten worden.

Reactie gemeente:
In de regels is het mogelijk gemaakt dat boerderijen hun eigen bedrijfsmest kunnen vergisten zonder dat daar aanvoer van derden voor nodig is.

Gelet op de complexiteit van aanvragen voor het realiseren van een mestvergistingsinstallatie is ervoor gekozen om mestvergistingsinstallaties tot een capaciteit van 36.000 ton alleen mogelijk te maken via aparte planologische procedures. Bij initiatieven tot 36.000 ton zal de onlangs vastgestelde notitie 'een ruimtelijke kijk op mestvergistingsinstallaties' gehanteerd worden. Boven de voornoemde capaciteit zal de bekende provinciale afpelmethode gehanteerd moeten worden.

8. Een beleidslijn ten aanzien van de vermindering van de uitstoot van ammoniak wordt gemist.

Reactie gemeente:
Het bestemmingsplan is niet het aangewezen middel om een beleidslijn te verwoorden ten aanzien van de vermindering van uitstoot. De provincie is thans bezig om een programma aanpak stikstof (PAS) vast te stellen. Dat zal het beleidsdocument worden om de uitstoot van ammoniak te verminderen. Tevens is het gangbare praktijk dat in de verlening van milieuvergunningen door allerlei maatregelen wordt bewerkstelligd dat de uitstoot van ammoniak wordt verminderd.

9. Kleine landschapselementen en waardevolle bomen/boomelementen moeten via voorliggend bestemmingsplan afdoende beschermd worden alsook op de kaart vastgelegd worden.

Reactie gemeente:
Binnen veel bestemmingen is de bescherming van landschapselementen geregeld via een aanlegvergunningsstelsel. Tevens zijn de landschapselementen die door middel van 'natuursubsidies' tot stand zijn gebracht als natuur bestemd.

10. De 30 procent-uitbreiding dient gerelateerd te worden aan de bestaande agrarische bebouwing. Immers het kan zijn dat het totale bebouwingspercentage uit het vorige plan nog niet is benut.

Reactie gemeente:
In het voorliggend plan is de bestaande ontheffing ten aanzien van de agrarische percelen in het verwevingsgebied gecontinueerd. Het bouwblok, wat gerealiseerd kan worden na toepassing van de voornoemde ontheffing, kan vergroot worden met 30 procent. Deze planologische regeling is voorgelegd aan de reconstructiecommissie en deze heeft aangegeven dat dit een correcte toepassing is van de betreffende bepalingen uit het reconstructieplan.

11. Naar onze mening is omvorming van de bestemming wonen in de bestemming 'intensieve veehouderij' niet mogelijk. Hierbij is sprake van nieuwvestiging. Vandaar dat naar ons oordeel intensieve veehouderijen niet bestempeld kunnen worden als nevenactiviteit bij wonen.

Reactie gemeente:
Gelet op de begripsbepalingen is er sprake van een intensieve veehouderij als het vee geheel of nagenoeg geheel gehuisvest is in gebouwen. De achterliggende planologische status van de betreffende gebouwen is in die zin niet relevant. In voorliggend plan hebben verschillende agrarische bedrijven een dusdanig beperkte omvang dat er geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsactiviteit. Deze agrarische bedrijvigheden zijn in voorliggend plan bestemd als 'wonen' met de nadere aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'.

Of daarbij sprake is van intensieve veehouderij hangt dus af of de overgebleven bedrijfsactiviteiten voldoen aan de eerder genoemde begripsdefinitie. In die zin kunnen intensieve veehouderijen een nevenactiviteit zijn bij wonen. Naar alle waarschijnlijkheid zullen dergelijke gevallen vrijwel niet voorkomen in het plangebied.

12. De extra bedrijfswoning dient geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid zodat ook de randvoorwaarden kunnen worden opgesteld voor de landschappelijke inpassing.

Reactie gemeente:
Een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, of bij andere bedrijvigheden, is onder de huidige economische omstandigheden een dusdanig unicum dat dit zich niet leent voor een specifieke bestemmingsplanregeling. Daarnaast heeft de gemeenteraad uitgesproken dat er in beginsel geen medewerking meer verleend wordt aan de realisatie van twee bedrijfswoningen. Deze twee aspecten leiden ertoe dat een extra bedrijfswoning niet geregeld zal worden via de flexibiliteitsbepalingen van voorliggend plan. Als er in een specifiek geval er klemmende redenen zijn om een tweede bedrijfswoning toe te staan dan zal dit geregeld worden met een zogenaamd 'postzegelplan'. Bij een dergelijke procedure zijn er overigens meer mogelijkheden om randvoorwaarden te kunnen stellen aan bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing.

13. Als teeltondersteunende voorzieningen langer dan drie maanden aanwezig zijn dan zijn ze volgens het Streekplan langdurig aanwezig en niet tijdelijk.

Reactie gemeente:
De begripsbepaling van teeltondersteunde voorzieningen is op dit punt aangepast.

14. Ten aanzien van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven ontbreekt een toetsing met betrekking tot de kwaliteiten met betrekking tot de EHS en de waardevolle open gebieden en waardevolle landschappen.

Reactie gemeente:
Vaste jurisprudentie leidt ertoe dat een bedrijf niet zodanig bestemd kan worden dat er geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. Daarom is er in voorliggend plan een mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte met tien procent uit te breiden. Wil een bedrijf meer uitbreidingsmogelijkheden dan zal er gebruikt gemaakt moeten worden van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Bij het toepassen van een de wijzigingsbevoegdheid zal het college van burgemeester en wethouders moeten aangeven in hoeverre het wijzigingsplan uitvoerbaar is. De toets van uitvoerbaarheid dient zich ook uit te strekken over de EHS, waardevolle open gebieden en waardevolle landschappen. In die zin is de toetsing anderszins planologisch gewaarborgd.

15. Als ondergrens voor landgoederen zou eigenlijk 15 hectare gehanteerd moeten worden in plaats van 10 hectare.

Reactie gemeente:
Momenteel is de gemeente haar beleid ten aanzien van landgoederen aan het heroverwegen. Ook de provincie evalueert haar beleid. Daarbij staat de ondergrens voor de ontwikkeling van natuur niet ter discussie. Daarnaast is de gemeentelijke eis van natuurontwikkeling in haar landgoederenbeleid hoger dan de provinciale eis. Het nogmaals verhogen van de eis van natuurontwikkeling lijkt niet doelmatig. Overigens is het aspect van landgoederen niet opgenomen in voorliggend plan.

16. Welk beleid wordt gevoerd ten aanzien van illegaal opgerichte stallen?

Reactie gemeente:
Als een stal opgericht is zonder vergunning dan rust bij het college de beginselplicht tot handhaving. Bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat het college afziet van handhaving. Dit hangt echter af van het concrete geval. Voorliggend plan is conserverend van aard en primair gericht op het conserveren van de vergunde planologische situatie. Het beoordelen van handhavingskwesties omtrent illegaal opgerichte stallen zal in andere planologische procedures plaatsvinden.

17. Bij de mini-camping dienen de voorzieningen gesitueerd te worden in de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente:
Onder het huidig planologisch regime was inderdaad het noodzakelijk om de voorzieningen voor de mini-camping (ook wel kleinschalig kamperen genoemd) te realiseren in de bestaande bebouwing. Inmiddels is echter in de structuurvisie het beleid omtrent mini-campings vastgesteld en vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Ter verhoging van de kansen omtrent de verbrede landbouw is de harde eis van de voorzieningen in de bestaande bebouwing geflexibiliseerd. Om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan is de mogelijkheid voor het exploiteren van een mini-camping wel gerelateerd aan een agrarische bedrijfsvoering. Is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt dan zal ook de mini-camping (en de voorzieningen) dienen te verdwijnen.

18. In het bestemmingsplan dient opgenomen te worden dat het toevoegen van mogelijkheden voor landelijk wonen alleen mogelijk is in het multifunctionele gebied. Uitzonderingen op deze regel zijn de nieuwe landgoederen of de functieveranderingen.

Reactie gemeente:
In het voorliggend plan is de enige mogelijkheid ten aanzien van het landelijk wonen het functieveranderingsbeleid. In de betreffende wijzigingsbevoegdheid zijn alle relevante voorwaarden opgenomen. Landgoederen zullen via 'postzegelplannnen' gerealiseerd worden. In die zin is het onnodig om in het bestemmingsplan de regel op te nemen dat landelijk wonen alleen mogelijk is in het multifunctionele gebied.

19. In het plan wordt gesteld dat normale waterstaatkundige werkzaamheden uitgesloten zijn van een aanlegvergunningplicht. Duidelijk dient te zijn wat verstaan wordt onder 'normale werkzaamheden'.

Reactie gemeente:
Om onnodige regulering te voorkomen is er niet gekozen voor het definiëren van het begrip 'normale werkzaamheden' ten aanzien van waterstaatkundige werkzaamheden. Logischerwijs betreffen het werkzaamheden die onder andere gekoppeld zijn aan het onderhoud en beheer van de waterstaatkundige werken.

20. Ten aanzien van de milieuzonering dienen de aspecten verzuring, vermesting, verspreiding en verstoring wel degelijk onderzocht te worden om spanning met de provinciale milieuverordening te voorkomen.

Reactie gemeente:
Allereerst is het spoor van de Wet Milieubeheer en de daaraan gekoppelde vergunningverlening het primaire spoor waarlangs de aspecten van verzuring en vermesting van projecten getoetst worden. Ten tweede is het bestemmingsplan agrarisch buitengebied een conserverend bestemmingsplan en worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin kan er nooit spanning ontstaan met de provinciale milieuverordening.

21. Wanneer wordt een mestvergistingsinstallatie als een niet-agrarische activiteit gezien?

Reactie gemeente:
Een mestvergistingsinstallatie is een niet-agrarische activiteit doordat het opwekken van energie niet valt onder de begripsdefinitie van een 'agrarisch bedrijf'. Het opwekken van energie valt immers niet onder het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren. In de begripsbepalingen van voorliggend plan is bepaald dat het vergisten van bedrijfseigen mest (zonder aanvoering van mest van derden) ook valt onder het begrip 'agrarisch bedrijf'.

22. Ten aanzien van de stacaravans verzoeken wij om de definitie aan te passen ter bestendiging van het mobiele karakter van stacaravans. Mede gelet op de problematiek van de permanente bewoning van recreatievoorzieningen.

Reactie gemeente:
Gelet op het feit dat er in de planregels niets bepaald was ten aanzien van stacaravans is dit begrip geschrapt. Ten aanzien de permanente bewoning is enerzijds de gebruiksregel opgenomen dat permanente bewoning van recreatieve voorzieningen niet is toegestaan en anderzijds is bepaald dat de voorzieningen bedrijfsmatig geëxploiteerd dienen te worden.

23. Bij de agrarische bestemmingen missen wij een regionaal afwegingskader.

Reactie gemeente:
In de evaluatie van het reconstructieplan is aangegeven dat een nieuw afwegingskader zal worden ontwikkeld. In die zin is het te vroeg om daarop te anticiperen. Daarnaast strekt het afwegingskader zich uit over projecten die door middel van separate planherzieningen mogelijk gemaakt kunnen worden en niet verwerkt kunnen worden in algemene bestemmingsplanregelingen.

24. Tevens is zonering en het stellen van een maximaal aantal minicampings van groot belang om onderlinge concurrentie en concurrentie met de reguliere camping te voorkomen. Bij minicampings dient duidelijk te zijn dat stacaravans (en andere semi-permanente voorzieningen) niet zijn toegestaan.

Reactie gemeente:
Volgens vaste jurisprudentie is het reguleren van concurrentieverhoudingen geen ruimtelijke relevant onderwerp. Op die grond kan er geen zonering, of maximale aantallen minicampings, gereguleerd worden. Ten aanzien van de minicampings is uitsluitend bepaald dat er 25 kampeermiddelen bij een minicamping opgericht mogen worden. Logischerwijs sluit dat permanente recreatieve voorzieningen uit.

25. Het is niet duidelijk waarom in extensiveringsgebied minder gesloopt hoeft te worden bij functieverandering.

Reactie gemeente:
In de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteit is bepaald dat het te slopen oppervlakte bij functieveranderingen in extensiveringsgebieden met 20 procent verlaagd wordt. De reden hiervoor is dat het bereiken van milieuwinst in die gebieden extra zwaar weegt en dat een extra stimulans in die gebieden om over te gaan tot sloop gewenst is.

26. Met betrekking tot ingrepen ten behoeve van natuurherstel/-ontwikkeling en die terug te voeren zijn op een geaccordeerd beheerplan is voorstelbaar dat geen aanlegvergunning nodig is voor het verwijderen dan wel aanbrengen van beplanting.

Reactie gemeente:
In het voorliggend plan zijn de werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van gronden betreft vrijgesteld van de aanlegvergunningsplicht. In die zin zijn er naar aanleiding van bovenstaande opmerking geen extra planologische regels nodig.

27. Het streekplan voorziet in opname van de randvoorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie. Dit dient ook terug te komen in de recreatiebestemming.

Reactie gemeente:
In de gebruiksregels van de bestemming 'recreatie' is hierin voorzien.

2.5 Waterschap

1. Geconstateerd is dat de begrenzing van het waterbergingsgebied Binnenveld verkeerd op de kaart opgenomen is.

Reactie gemeente:
In het voorliggend plan is de omissie ten aanzien van de begrenzing hersteld.

2. Een deel vanaf de Lunterse Beek naar Fort Daatselaar is niet als natuur bestemd. Het verzoek is om dit deel als natuur te bestemmen om de natte ecologische inrichting planologisch te verankeren.

Reactie gemeente:
In iedere bestemming is een 'aanlegvergunningsstelsel' opgenomen om een bepaalde basiskwaliteit ten aanzien van natuurwaarden te garanderen. Deze kwaliteit zal de bedoelde ecologische inrichting voldoende planologisch beschermen.

3. De Buzerdse Beek en de Nederwoudse Beek zijn aangewezen als zoekzone voor een ecologische verbindingszone. Bij de Buzerdse Beek verzoeken wij u om een zone van 5 meter op te nemen aan weerszijden van de beek en voor de Nederwoudse Beek een zone van 15 meter.

Reactie gemeente:
In het kader van de rechtzekerheid kan een zoekzone voor een ecologische verbindingzone niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Gelet op de basiskwaliteit die het aanlegvergunningsstelsel genereert is er geen aanleiding om zones op te nemen aan weerzijden van de genoemde beken.

4. Alle primaire watergangen en secundaire watergangen dienen de bestemming 'water' te krijgen.

Reactie gemeente:
De primaire – en secundaire watergangen zijn allemaal op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'water'.

5. Op kaartblad 8 lijkt een watergang ingetekend die niet bekend is bij ons. Is dit foutief ingetekend?

Reactie gemeente:
De betreffende watergang is niet foutief ingetekend. De watergang is echter niet in eigendom van het waterschap.

6. De geur- en geluidscontouren van de rwzi Bennekom zijn niet opgenomen op de verbeelding. Wij verzoeken u dit alsnog te doen.

Reactie gemeente:
Het voorliggend plan is conserverend van aard. Binnen de hindercontouren van de Rwzi worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daardoor vervalt de noodzaak om de hindercontouren op de verbeelding van dit bestemmingsplan op te nemen. Bij eventuele planherzieningen, waarbij nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, zal er uiteraard getoetst worden aan de bestaande hindercontouren.

7. De overige rioolwatertransportleidingen staan niet op de plankaart. Het gaat om de leidingen Bennekom-Ede, Ederveen-Ede, Wekerom-Otterlo en Harskamp-Otterlo.

Reactie gemeente:
In voorliggend plan zijn alle relevant leidingen op de verbeelding opgenomen.

8. Graag zien we dat de zone waterkering van de Slaperdijk op de plankaart wordt weergegeven door middel van een dubbelbestemming.

Reactie gemeente:
De waterkering is met een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. In overleg met het waterschap is besloten om de beschermingszone van de waterkering in de toelichting te vermelden.

2.6 Gasunie

1. Aangezien het gaat om een conserverend plan is er geen of nauwelijks sprake van een toename van het groepsrisico.

Reactie gemeente:
De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

2. In verband met de planontwikkeling is er het plaatsgebonden risico indicatief berekend. Hieruit blijkt dat zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen deze contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan.

Reactie gemeente:
De gemeente onderschrijft de conclusie van de Gasunie dat het voorliggend bestemmingsplan, ten aanzien van het aspect externe veiligheid, uitvoerbaar is.

3. De gasleidingen met de bijbehorende belemmerde stroken zijn echter niet overal correct op de plankaart weergegeven.

Reactie gemeente:
Zoals eerder vermeld zijn alle relevante leidingen op de huidige verbeelding weergegeven.

2.7 Hulpverlening Gelderland Midden

1. In de toelichting op het bestemmingsplan dient de motivatie/verantwoording van het groepsrisico opgenomen te worden.

Reactie gemeente:
Zoals onder de beantwoording van de vooroverlegreactie van de Gasunie is aangegeven is er geen sprake van een toename van het groepsrisico omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Dit is in de toelichting verwoord.

2. De regels van het bestemmingsplan dienen uitgebreid te worden met de voorwaarden die consequenties hebben voor de fysieke veiligheid.

Reactie gemeente:
Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bij het toepassen van een afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid zal het college van burgemeester en wethouders inzichtelijk dienen te maken in hoeverre het betreffende wijzigingsplan uitvoerbaar is ten aanzien van de fysieke veiligheid. In die zin behoeft er geen extra planologische regeling in het leven geroepen te worden voor de waarborging van de fysieke veiligheid.

3. De brandveiligheidsvoorzieningen te borgen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:
Ten eerste is het aspect van brandveiligheidsvoorzieningen geen ruimtelijk relevant onderwerp. Daardoor behoeft het geen vertaling in het voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast wordt de brandveiligheid getoetst in het kader van de verlening van omgevingsvergunningen. Een planologische regeling heeft zodoende geen toegevoegde waarde.

4. De veiligheidszone aan te vullen met het niet toestaan van een functiewijziging die de aanwezigheid een hogere personendichtheid of kwetsbare groepen mensen mogelijk maakt.

Reactie gemeente:
De uitvoerbaarheidstoets ten aanzien van een wijzigingsplan strekt zich ook uit over het bovengenoemde aspect van externe veiligheid. Daardoor behoeft dit aspect geen expliciete planologische regeling.

5. De algemene procedureregels aan te vullen met een procedure voor de wijzigingsbevoegdheid. Tevens dienen de mogelijkheden opgenomen te worden voor de regionale brandweer te laten adviseren in procedures omtrent ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden.

Reactie gemeente:
De procedure voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is geregeld in de Wro. Daarnaast dient bij de verlening van omgevingsvergunningen altijd advies gevraagd te worden aan de brandweer. Momenteel is de verplichte advisering in regelgeving voldoende verankerd.

2.8 Kamer van Koophandel

1. De kamer is tegen een verplichte sloopregeling alsmede tegen een maximum aantal vierkante meters die bij een functieverandering of een agrarische nevenactiviteit zijn toegestaan. Het verplicht slopen van bebouwing is vanuit economisch perspectief niet wenselijk. Daarnaast zal het overblijvende aantal vierkante meters soms te beperkt zijn. De vraag dient zich dan ook aan of vestiging op het platteland dan nog bedrijfseconomisch relevant zal zijn.

Reactie gemeente:
Een doelstelling van de sloopregeling is om vestiging op het platteland van niet-agrarische bedrijfsfunctie economisch onaantrekkelijk te maken.

Duidelijk dient te zijn dat primair niet-agrarische bedrijven gevestigd dienen te worden op een bedrijventerrein. Bij de sloopregeling is echter wel het belang gewogen van verantwoorde economische investeringen. Deze belangenafweging heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het regiobeleid. In beleid is voor dit bestemmingsplan maatgevend.

2. De grootte van bedrijfsbebouwing dient niet per definitie het belangrijkste criterium te zijn. Gestreefd moet worden naar maatwerkoplossingen waarbij landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen het belangrijkste zijn.

Reactie gemeente:
Landschappelijke- en ruimtelijke kwaliteit wordt primair bepaald door de grootte van bedrijfsbebouwing. Niet valt in te zien hoe de ruimtelijke kwaliteit planologisch voldoende te reguleren valt zonder maximale oppervlakten aan bedrijfsbebouwing te regelen.

3. Tot slot ontbreekt een overzicht van niet-agrarische bedrijven.

Reactie gemeente:
In het voorliggen plan is geregeld dat alle vergunde oppervlakten herbouwd mogen worden. Daartoe is een indicatieve lijst in de toelichting opgenomen.

2.9 Gemeente Barneveld

1. Wij vertrouwen erop dat de agrarische bedrijven die nabij de kern van Barneveld liggen, als gevolg van het bestemmingsplan geen extra milieuruimte krijgen, zodanig dat die een belemmering is voor de geplande nieuwbouw in de gemeente Barneveld.

Reactie gemeente:
De latente bebouwingsmogelijkheden van de bedoelde agrarische bedrijven wordt in voorliggend plan niet gewijzigd. De agrarische bedrijven mogen dus de bestaande bebouwingsruimte gebruiken. Uiteraard is de gemeente wel bereid om in goed overleg zo weinig mogelijk belemmeringen te scheppen voor de geplande nieuwbouw.

2.10 Gemeente Rhenen

1. In een specifiek geval is de bestemming Natuur over de plangrens van de gemeente gelegd.

Reactie gemeente:
In het voorliggend plan is de bovengenoemde omissie hersteld.

2.11 Vitens

1. In de waterparagraaf zou u met het 'standstill/stepforward' principe ook een verwijzing naar de Provinciale Milieuverordening kunnen opnemen. Naast verwijzingen in de tekst dient ook de milieuzonering 'grondwaterbeschermingsgebied' als begrenzing op de plankaart te worden weergegeven.

Reactie gemeente:
Het bovengenoemd principe leidt naar het oordeel van de gemeente niet tot een toegevoegde waarde van de opgenomen waterparagraaf. Het principe heeft naar ons oordeel geen betekenis ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan. Voorlopig is gekozen om het principe niet op te nemen in de toelichting.

Het grondwaterbeschermingsgebied in de gemeente Ede valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied.

Planregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen 2

Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Agrarisch 13
Artikel 4 Bedrijf 23
Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening 29
Artikel 6 Detailhandel 30
Artikel 7 Horeca 35
Artikel 8 Maatschappelijk 40
Artikel 9 Natuur 46
Artikel 10 Recreatie 48
Artikel 11 Sport 53
Artikel 12 Verkeer 59
Artikel 13 Verkeer – Railverkeer 60
Artikel 14 Water 61
Artikel 15 Wonen 62
Artikel 16 Leiding – Brandstof en Gas 68
Artikel 17 Leiding – Hoogspanningsverbinding 69
Artikel 18 Leiding – Riool 70
Artikel 19 Waarde – Archeologie 1 71
Artikel 20 Waarde – Archeologie 2 73
Artikel 21 Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde 75
Artikel 22 Waarde – Natuur en Ecologie 77
Artikel 23 Waarde – Ecologische hoofdstructuur 79
Artikel 24 Waarde – Waardevol Open Landschap 81
Artikel 25 Waterstaat – Waterbergingsgebied 83
Artikel 26 Waterstaat – Waterkering 84

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 Anti-dubbeltelregeling 85
Artikel 28 Algemene bouwregels 85
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels 85
Artikel 30 Algemene afwijkingsregels 86
Artikel 31 Algemene wijzigingsbevoegdheid 87
Artikel 32 Overige regels 88

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 33 Overgangsrecht 89
Artikel 34 Slotregel 89

Bijlagen:

Staat van Bedrijfsactiviteiten 90

Bestemmingsplan

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

aanbouw:
een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepen:
een door de hoofdbewoner uitgeoefend beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan een (raam)prostitutiebedrijf.

abiotische waarden:
het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen).

agrarisch bedrijf:
één bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij alleen opslag van het door het bedrijf ter plaatse voortgebrachte producten en het vergisten van bedrijfseigen mest en co-substraten is toegestaan.

agrarisch bedrijf, grondgebonden:
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten, waarvan de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het prducerend vermogen van onbebouwde gronden (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken.

agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij:
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee -zelfstandig of als neventak – waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg plaatsvindt in gebouwen. Het houden vam melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt asl intensieve veehouderij.

agrarisch bedrijf, glastuinbouw
een niet grondgebonden agrarisch bedrijf dat gericht is op het telen van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, al dan niet op substraatbasis.

agrarische nevenactiviteit:
een kleinschalige agrarische activiteit uitgeoefend bij een woning.

archeologische verwachtingswaarden:
te verwachten archeologische resten, oftewel restanten van vroegere menselijke bewoning, begraving en/of landgebruik die voor de wetenschap van belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

archeologische waarden:
archeologische resten, oftewel restanten van vroegere menselijke bewoning, begraving en/of landgebruik die voor de wetenschap van belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bed & breakfast:
Een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het betreffende huis.

bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

bestaande situatie:
- ten aanzien van bebouwing:
  legaal aanwezige bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- ten aanzien van gebruik:
  het legaal gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0228.BP2011-AGBG0001-0201 met de bijbehorende regels en bijlagen.

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevi-inrichting
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

bijgebouw:
Een gebouw dat in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

biogas-vergistinginstallatie:
een installatie waarbij door toepassing van technieken energie, dan wel warmte, wordt opgewekt met digistaat als eindproduct.

boerenboomgaard:
Een verzameling hoogstamfruitbomen op en/of nabij een bouwperceel met een minimaal aantal van 5 en maximaal 12.

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en bergzolder.

bouwmassa:
een verzameling van bij elkaar behorende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, al dan niet aan elkaar gekoppeld met een specifieke aanduiding, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

consumentenvuurwerk
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

containervelden
al dan niet verharde grond (bijvoorbeeld afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton) eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

cultuurhistorische waarden:
de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

dagrecreatie:
recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

detailhandel:
het te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

detailhandel in volumineuze goederen
detailhandel in de volgende categorieën:
a detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
c tuincentra;
d grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
e bouwmarkten.

dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

ecologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde op basis van de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden en/of karakteristieke landschapselementen, en/of op basis van de verbindende functie van een zone tussen twee natuurgebieden.

escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en –bemiddelingsbureaus.

extensief recreatief medegebruik:
een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden.

extensiveringsgebied:
ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging en nieuw vestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

gekoppeld bouwvlak:
een bouwvlak dat bestaat uit maximaal twee onderling niet aaneengesloten bouwvlakken, die op de verbeelding met een specifieke aanduiding 'relatie' aan elkaar zijn gekoppeld, die tezamen worden aangemerkt als zijnde één bouwvlak. Daarbij geldt dat de opgenomen aanduidingen op de verbeelding

slechts gelden voor het gehele gekoppelde bouwvlak en mogen aanduidingen niet worden gecumuleerd.

hoofdfunctie:
een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bestemd is.

hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

horeca:
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, met uitzondering van een discotheek, dancingbar, casino of automatenhal.

hoveniersbedrijf:
een bedrijf, dat primair gericht is op ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen elders.

huishouden:
Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

hulpgebouwen:
een gebouw, behorende bij een bedrijf, dat met het oog op een verantwoorde bedrijfsvoering niet binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het (agrarisch) gebruik, en waarbij geen sprake is van permanente stalling van dieren.

kas:
een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

kampeermiddel:
- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

kelder:
een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bovengronds bouwwerk, sleufsilo en/of kuilvoerplaat.

kleinschalige bedrijfsactiviteiten:
door de hoofdbewoner het bedrijfsmatig vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt.

kleinschalig kamperen:
kleinschalige recreatieve activiteiten waarbij niet meer dan 25 kampeermiddelen aanwezig zijn, bijvoorbeeld kamperen bij de boer.

landbouwontwikkelingsgebied:
ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuw vestiging van intensieve veehouderij.

landschapselement:
Houtopstanden en andere elementen in een gebied met streekeigen, inheemse beplanting en/of karakteristiek voor een landschapstype: zoals houtwal en houtsingels, (hakhout)bosje, struweelrand, heg, struweelhaag, laan, bomenrij en/of een solitaire boom met een omtrek van meer dan 65 cm, (boeren)boomgaard, steilrand, streekeigen erf, poel en natuurvriendelijke oever.

landschapswaarde:
de aan een gebied toegekende waarde op basis van de aanwezigheid van de voor het landschapstype karakteristieke kenmerken bestaande uit landschapselementen, verkaveling of openheid, die bepaald wordt door de abiotische en biotische omstandigheden en door cultuurhistorie en menselijk grondgebruik.

maatschappelijke en culturele voorzieningen:
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

manege:
bedrijf, bestaande uit een of meerdere (binnen)rijbanen, die uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden, al dan niet met een ondergeschikte horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het manegebedrijf.

mantelzorg:
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

natuur:
elementen of een verzameling van elementen, zoals stromende en stilstaande wateren, bloemrijke graslanden, heide en stuifzanden, bossen en struwelen, bepaald door de specifieke abiotische en biotische omstandigheden.

nevenactiviteit:
activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bouwperceel en de hoofdfunctie als zodanig herkenbaar blijft.

nevengeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

NGE:
Nederlandse Grootte Eenheid, een standaard eenheid voor de bepaling van de omvang van een agrarisch bedrijf zoals die gehanteerd wordt door het Landbouw Economisch Instituut (LEI).

omgevingsvergunning:
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

ondergeschikte functie:
functie die zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een hoofdfunctie en daarmee rechtstreeks verband houdt.

opslag:
opslag van goederen al dan niet in gebouwen.

paardenbak:
een onoverdekte voorziening, uitsluitend bestaande uit een afrastering en/of omheining, bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

paardenhouderij:
een bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het fokken van paarden, het africhten van paarden, het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenstalling en paardenpension) dan wel de handel in paarden.

plan:
het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede' van de gemeente Ede.

prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

recreatieve voorziening:
voorzieningen bedoeld voor recreatief gebruik zoals musea, sportterreinen, speeltuinen, dierenparken, openluchttheaters en groepsaccommodaties.

recreatiewoning:
een permanent aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

ruimtelijke kwaliteit
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotischpornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

streekeigen producten
(agrarische) producten voor zover deze op het eigen bedrijf zijn voortgebracht en/of hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf zijn verwerkt of bewerkt.

(teelt)ondersteunende voorzieningen:
voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groenten, fruit, bomen, of potplanten te bevorderen en te beschermen.

tijdelijke (teeltondersteunende) voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 3 maanden per jaar. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden onder andere verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten.

uitbouw:
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

verblijfsrecreatie:
het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning.

verblijfsrecreatieve voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het faciliteren van recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in onder andere kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of recreatieverblijven.

verwevingsgebied:
ruimtelijke begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is en mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste 70 NGE/ één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze.

voorgevelrooilijn:
De lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk, dan wel bouwvlak, is gelegen alsmede het verlengde daarvan die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

werk:
een constructie geen bouwwerk zijnde.

Wgh-inrichting:
Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken

woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg).

woongebouw:
een gebouw, dat naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

wooneenheid:
een gebouw of een deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg).

zelfstandige woonruimte:
woonruimte met een eigen aparte opgang en voordeur, met eigen voorzieningen waaronder andere een keuken, toilet, badkamer, douche, die niet met anderen hoeft te worden gedeeld.

zorggerelateerde voorziening:
dienstverlening die plaats vindt op commerciële basis en niet kan worden aangemerkt als maatschappelijke dienstverlening en niet of niet alle kenmerken heeft van beroep aan huis. Mantelzorg valt niet onder zorggerelateerde voorziening.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse of achterste bouwperceelsgrens:
de kortste afstand van de zijdelingse of achterste bouwperceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

afstand tot de weg:
de afstand van bebouwing tot de as van de weg.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken;

breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

peil:
- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak/inhoudsmaat wordt de oppervlakte/inhoud van ondergrondse gebouwen buiten beschouwing gelaten.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, zoals:

- dakkapellen met een maximale breedte van 50% van de gevelbreedte;
- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;

b grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen als hoofdtak zijn toegestaan;

c ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is tevens een paardenhouderij toegestaan;

d wonen in een bedrijfswoning;

e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen', zijn tevens tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;

f ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', is tevens verblijfsrecreatie toegestaan;

g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – loonwerkbedrijf', is tevens een loonwerkbedrijf toegestaan;

h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – fouragehandel', is tevens fouragehandel toegestaan;

i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - transportbedrijf', is tevens een transportbedrijf toegestaan;

j ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', is tevens 'glastuinbouw' toegestaan;

k behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;

l behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorische waarden in de vorm van onverharde wegen en paden;

m verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen ten dienste van (aangrenzende) bestemming(en);

n ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', tevens de bescherming van aanwezige monumentale waarden;

met daaraan ondergeschikt:

o aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;

p extensief recreatief medegebruik;

q groenvoorzieningen;

r kleinschalig kamperen;

s nevenactiviteiten;

t paardenbakken;

u sleufsilo's en kuilvoerplaten;

v een windturbine;

w water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
   2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' zijn toegestaan.

b de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;

c de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;

d de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.2.3 en 3.2.4, niet meer bedragen dan:
   1. 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf middelgroot';
   2. 5.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot';

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;

b de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;

c de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;

b de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m³;

c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;

d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;

e de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

f bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m² per bedrijfswoning;

b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;

c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;

d de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 15 meter;

b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;

c sleufsilo's en/of kuilvoerplaten moeten zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;

d de bouwhoogte van een afrastering/ omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 meter en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;

e de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.6 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Voor het realiseren van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen', gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.;
c. de tijdelijk teeltondersteunende voorziening staat ten dienste van het grondgebonden agrarische bedrijf.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

3.4.2 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3. onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.4.3 Hulpgebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het bouwen van hulpgebouwen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a plaatsing binnen het bouwvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b het plaatsen van hulpgebouwen buiten het bouwvlak is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 1 per 2,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, inclusief de oppervlakte van het bouwvlak;

d de oppervlakte van een hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m², met dien verstande dat de oppervlakte van een schuilhut niet meer mag bedragen dan 25 m²;
e de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.4.4 Paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het realiseren van één paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a plaatsing binnen het bouwvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b de paardenbak grenst direct aan het bouwvlak en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer mag bedragen 1.600 m²;
d de bouwhoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
e er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f het plaatsen van een paardenbak buiten het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.4.5 Sleufsilo's en/of kuilvoerplaten buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het realiseren van sleufsilo's en/of kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a plaatsing binnen het bouwvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b de sleufsilo/kuilvoerplaat grenst direct aan het agrarisch bouwvlak en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
e het plaatsen van sleufsilo's en/of kuilvoerplaten buiten het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
f het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de opslag van mest niet is toegestaan.

3.4.6 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.4.7 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen in landbouwontwikkelingsgebied

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d sub 1 en 2 voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –agrarisch bedrijf middelgroot' mag de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3.750 m²;
b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' mag de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 7.500 m²;
c de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
e het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.4.8 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen in verwevingsgebied

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d sub 1 en 2 voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –agrarisch bedrijf middelgroot' mag de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3.250 m²;
b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot' mag de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 6.500 m²;
c de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
e het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.4.9 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen in extensiveringsgebied

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d sub 1 en 2 voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het vergroten van de oppervlakte is noodzakelijk in verband met wettelijke vereisten in het kader van dierenwelzijn en/of milieuwetgeving;
b de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag maximaal worden vergroot met 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen;
c er vindt geen toename plaats van het aantal dieren;
d de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
e er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
f het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.4.10 Goothoogte (doorrijhoogte)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het verhogen van de goothoogte om de doorrijhoogte te vergroten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de verhoging is uitsluitend aan één zijde toegestaan;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c de verhoging van de goothoogte is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering.

3.4.11 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.4.12 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;

d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

3.4.13 Windturbine

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.5 onder e voor het bouwen van een windturbine binnen of aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van een windturbine mag niet meer bedragen dan 25 meter;
b per bouwvlak of aansluitend daaraan is ten hoogste 1 windturbine toegestaan en deze moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c indien de windturbine gerealiseerd wordt aansluitend aan het bouwvlak, dan mag de afstand tot het bouwvlak niet meer bedragen dan 10 meter;
d er is sprake van een landschappelijke inpassing;
e het plaatsen van de windturbine leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonwerkbedrijf' is tevens een loonwerkbedrijf toegestaan;
c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fouragehandel', is teven een fouragehandel toegestaan;
d ter plaatse van de aanuiding 'specifiek vorm van agrarisch - transportbedrijf', is tevens een transportbedrijf toegestaan;
e ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is tevens verblijfsrecreatie toegestaan;
f detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ter plaatse streekeigen geproduceerde producten met een maximum oppervlakte van 50 m²;
g het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
h het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
i het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan;
j buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van opslag van agrarische producten achter de voorgevelrooilijn ten behoeve van het agrarische bedrijf op en/of aansluitend aan het bouwvlak;
k tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn slechts toegestaan voor een periode van minder dan 6 maanden per jaar.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

3.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder g voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.12;

c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte is voldoende brandveilig;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

3.6.3 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.5 onder i voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a de omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Waardevol Open Landschap';
b het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25;
c het kleinschalig kamperen moet in of aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd;
d de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor permanente bewoning van kampeermiddelen;
e in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 mag een extra oppervlak van 75 m² aan sanitairgebouwen en recreatieruimten worden gebouwd;
f de goothoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
h er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen niet minder mag bedragen dan 110% van het aantal standplaatsen;
i de afstand tussen de gronden in gebruik ten behoeve van kleinschalig kamperen en het meest nabij gelegen bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 50 meter;
j er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
k het kleinschalig kamperen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ecologische hoofdstructuur ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur';
l het kleinschalig kamperen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
m het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat het kleinschalig kamperen wordt beëindigd zodra het agrarische bedrijf wordt beëindigd.

3.6.4 Overige nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder h voor het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a zorggerelateerde en recreatieve voorzieningen, met uitzondering van kleinschalig kamperen, zijn toegestaan tot een maximum van 25% van het bestaande oppervlak aan bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 500 m², met dien verstande dat voorzieningen voor bed & breakfast alleen binnen de bedrijfswoning zijn toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b overige nevenactiviteiten zijn toegestaan tot een maximum van 25% van het bestaande oppervlak aan bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 350 m²;

c bij cumulatie van het bepaalde onder sub a en b mag de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 25% van het bestaande oppervlak aan bedrijfsgebouwen tot een maximum van 500 m²;
d ten behoeve van de voorgaande leden is vervangende nieuwbouw toegestaan;
e buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
f detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ter plaatse streekeigen geproduceerde producten met een maximum oppervlakte van 50 m²;
g de nevenactiviteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
h de nevenactiviteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
i het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de nevenactiviteit bedrijfsmatig wordt beëindigd zodra het agrarische bedrijf wordt beëindigd, met uitzondering van bed & breakfast;
j Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning met betrekking tot bed & breakfast onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

3.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 3.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

3.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

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 milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;

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

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 middelgroot' te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot', met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

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

3.8.4 Toevoegen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de bestemming de aanduiding 'intensieve veehouderij' toe te voegen ten behoeve van de vestiging van een intensieve veehouderij, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' en/of 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
b de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
e de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.8.5 Toevoegen aanduiding 'paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de bestemming de aanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen ten behoeve van de vestiging van een paardenhouderij, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.8.6 Toevoegen aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' toe te voegen voor de realisatie van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de wijziging is niet toelaatbaar ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' en/of 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde';
b de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.8.7 Naar de bestemming Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de wijziging wordt toegepast voor het vergroten van natuurgebieden of het realiseren van een verbindingszone tussen natuurgebieden;
b de gronden zijn verworven voor de inrichting van natuurgebieden, dan wel de eigenaar en gebruiker hebben schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
c de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
d de wijziging leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 2,
b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf', is tevens een bouwbedrijf toegestaan;
c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoherstelbedrijf', is tevens een autoherstelbedrijf toegestaan;
d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek', is tevens een betonfabriek toegestaan;
e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – broederij', is tevens een broederij toegestaan;
f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension', is tevens een dierenpenion toegestaan;
g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf', is tevens een garagebedrijf toegestaan;
h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasopslag', is tevens gasopslag toegestaan;
i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij', is tevens een houtzagerij toegestaan;
j ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf', is tevens een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan;
k ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf', is tevens een loonwerkbedrijf toegestaan;
l ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking', is tevens metaalbewerking toegestaan;
m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - puinbrekerij', is tevens een puinbrekerij toegestaan;
n ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – recycling', is tevens een recyclingbedrijf toegestaan;
o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stenenhandel', is tevens stenenhandel toegestaan;
p ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 'export en verzamelplaats van vee', is tevens export en verzamelplaats van vee toegestaan;
q ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veevoederfabriek', is tevens een veevoederfabriek toegestaan;
r ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zandstraalbedrijf', is tevens een zandstraalbedrijf toegestaan;
s ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf', is tevens een bouwbedrijf toegestaan;
t ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slachterij', is tevens een slachterij toegestaan;
u ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie', is tevens een waterzuiveringsinstallatie toegestaan;
v ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', is tevens een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg toegestaan;
w ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', is tevens een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan.

waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak.

x wonen in een bedrijfswoning;
y behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;

z ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', tevens de bescherming van aanwezige monumentale waarden;

met daaraan ondergeschikt:
aa aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten;
ab groenvoorzieningen, paden, wegen en parkeervoorzieningen;
ac een windturbine;
ad bed & breakfast;
ae water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
d de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 4.2.3 en 4.2.4, niet meer bedragen dan 300 m².

4.2.2 Bedrijfsgebouwen
Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

4.2.3 Bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
b de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m³;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.
f bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m² per bedrijfswoning;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;
d de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;

b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

4.4.2 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.4.3 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaarbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.4.4 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen, met inachtneming van de volgende bepaling:

a de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag eenmalig worden vergroot met maximaal 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen, tot een absoluut maximum van 1.000 m² met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', waarvoor een absoluut maximum geldt van 750 m²;

b de vergroting is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d de vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.4.5 Goothoogte (doorrijhoogte)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het verhogen van de goothoogte om de doorrijhoogte te vergroten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de verhoging is uitsluitend aan één zijde toegestaan;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c de verhoging van de goothoogte is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering.

4.4.6 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.4.7 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

4.4.8 Windturbine

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 onder b voor het bouwen van een windturbine binnen of aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van een windturbine mag niet meer bedragen dan 25 meter;
b per bouwvlak of aansluitend daaraan is ten hoogste 1 windturbine toegestaan en deze moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c indien de windturbine gerealiseerd wordt aansluitend aan het bouwvlak, dan mag de afstand tot het bouwvlak niet meer bedragen dan 10 meter;
d er is sprake van een landschappelijke inpassing;
e het plaatsen van de windturbine leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ter plaatse streekeigen geproduceerde producten met een maximum oppervlakte van 50 m²;
c zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan;
d het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
e het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;

f buitenopslag is niet toegestaan;
g geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan;
h opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
i bevi-inrichtingen en seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Vergelijkbare milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met dien verstande dat de afwijking niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.6.2 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder f voor het hebben van buitenopslag, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a de buitenopslag is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
b de oppervlakte voor buitenopslag mag maximaal 25% bedragen van het bestemmingsvlak;
c de buitenopslag dient achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden;
d er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
e er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f de buitenopslag leidt niet tot oneveredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.6.3 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

4.6.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder d voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.7;
c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte is voldoende brandveilig;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

4.6.5 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder e voor het toestaan van bed & breakfast, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a voorzieningen voor bed & breakfast zijn alleen binnen de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist;
c de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

4.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 4.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

4.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 4.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 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 milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
c de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

d gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening, rioolwaterzuiveringsinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
e ontsluitingswegen;
f groenvoorzieningen en verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 meter;
c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3meter.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a detailhandel waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
b wonen in een bedrijfswoning;
c behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', tevens de bescherming van aanwezige monumentale waarden;

met daaraan ondergeschikt:

e aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
f bed & breakfast;
g parkeervoorzieningen;
h groenvoorzieningen;
i tuinen, erven en verhardingen;
j water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
d de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 6.2.3 en 6.2.4, niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
b de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m^3;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.
f bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

6.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m² per bedrijfswoning;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;
d de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

6.4.2 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.4.3 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;

c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.4.4 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder d ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen, met inachtneming van de volgende bepaling:

a het vergroten van de oppervlakte is vanuit milieuwetgeving noodzakelijk;
b de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag maximaal worden vergroot met 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen;
c de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
e het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.4.5 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.4.6 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
c het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
d het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
e buitenopslag is niet toegestaan;
f geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan;
g opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
h seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

6.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.5 onder c voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.6;
c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte is voldoende brandveilig;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

6.6.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.5 onder d voor het toestaan van bed & breakfast, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a voorzieningen voor bed & breakfast zijn alleen binnen de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.
c de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

6.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 6.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

6.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 6.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

6.8.1 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 milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
c de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a horecavoorzieningen;
b wonen in een bedrijfswoning;
c behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;

met daaraan ondergeschikt:

d aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
e terras, tuinen, erven en terreinen;
f verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
d de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 7.2.3 en 7.2.4, niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
b de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m^3;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.
f bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m^2 per bedrijfswoning;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;

d de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

7.4.2 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

7.4.3 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaarbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

7.4.4 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder d ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen, met inachtneming van de volgende bepaling:

a het vergroten van de oppervlakte is vanuit milieuwetgeving noodzakelijk;
b de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag maximaal worden vergroot met 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen;
c de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
e het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

7.4.5 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

7.4.6 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
c het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
d buitenopslag is niet toegestaan;
e seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

7.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder b voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;

b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.4.6;
c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte is voldoende brandveilig;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

7.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 7.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

7.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 7.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

7.8 Wijzigingsbevoegdheid

7.8.1 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 milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
c de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' is uitsluitend een zorginstelling toegestaan;
b ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' is uitsluitend onderwijs toegestaan;
c ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is uitsluitend een begraafplaats toegestaan;
d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - jeugdgevangenis' is uitsluitend een jeugdgevangenis toegestaan;
e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' is uitsluitend een kinderdagverblijf toegestaan;
f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – opslag drinkwater' is uitsluitend de opslag van drinkwater toegestaan;
g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - therapeutisch manege' is uitsluitend een therapeutisch manege toegestaan;
h wonen in een bedrijfswoning;
i behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
j ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', levens de bescherming van aanwezige monumentale waarden;

met daaraan ondergeschikt:

k aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
l bed & breakfast;
m tuinen, erven en verhardingen;
n parkeervoorzieningen;
o groenvoorzieningen;
p windturbine;
q water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
d de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 8.2.3 en 8.2.4, niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c De dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

8.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;

b de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m^3;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.
f bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

8.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m^2 per bedrijfswoning;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;
d de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:
a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

8.4.2 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;

d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

8.4.3 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

8.4.4 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder d ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen, met inachtneming van de volgende bepaling:

a de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag eenmalig worden vergroot met maximaal 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen, tot een absoluut maximum van 1.000 m² met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', waarvoor een absoluut maximum geldt van 750 m²;
b de vergroting is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d de vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

8.4.5 Goothoogte (doorrijhoogte)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder a voor het verhogen van de goothoogte om de doorrijhoogte te vergroten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de verhoging is uitsluitend aan één zijde toegestaan;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c de verhoging van de goothoogte is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering.

8.4.6 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

8.4.7 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

8.4.8 Windturbine

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.5 onder b voor het bouwen van een windturbine binnen of aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van een windturbine mag niet meer bedragen dan 25 meter;
b per bouwvlak of aansluitend daaraan is ten hoogste 1 windturbine toegestaan en deze moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c indien de windturbine gerealiseerd wordt aansluitend aan het bouwvlak, dan mag de afstand tot het bouwvlak niet meer bedragen dan 10 meter;
d er is sprake van een landschappelijke inpassing;
e het plaatsen van de windturbine leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
c het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
d buitenopslag is niet toegestaan;
e seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Andere maatschappelijke functies

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het voor het toestaan van andere maatschappelijke functies die naar aard of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane functie, met dien verstande dat de afwijking niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

8.6.2 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

8.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.5 onder b voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.4.7;
c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte is voldoende brandveilig;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

8.6.4 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.5 onder c voor het toestaan van bed & breakfast, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a voorzieningen voor bed & breakfast zijn alleen binnen de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.
c de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

8.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 8.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

8.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 8.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

8.8 Wijzigingsbevoegdheid

8.8.1 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 milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;

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

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur en landschapswaarden;
b verharde en onverharde paden;
c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d extensief recreatief medegebruik.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 25 m²;
b het aantal gebouwen mag niet meer bedragen dan 1 per 8 ha. natuurgebied aaneengesloten eigendom;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De in lid 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

9.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.

b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;

c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a verblijfsrecreatieve voorzieningen;
b wonen in een bedrijfswoning;
c ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' zijn maximaal twee recreatiewoningen toegestaan;
d ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinen' zijn uitsluitend volkstuinen toegestaan;
e behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
f ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' is tevens een recreatief openlucht zwembad toegestaan.
g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', tevens de bescherming van aanwezige monumentale waarden;

met daaraan ondergeschikt:

h aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
i detailhandel;
j horeca;
k dienstverlening;
l voorzieningen voor verkeer en verblijf;
m verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
n speelvoorzieningen;
o groenvoorzieningen;
p water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 m ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
d voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende bepalingen:
    1. per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag de maximale bebouwing niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
    2. het bepaalde in lid 10.2.3 en 10.2.4 is niet van toepassing.
e voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinen' gelden de volgende bepalingen:
    1. per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak is één gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 110 m² met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 4,5 meter;
    2. per tuin, groter dan 200 m², is maximaal één opbergruimte toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter dan wel één kas met een oppervlak van maximaal 9 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;
    3. op tuinen kleiner dan 200 m² zijn geen opbergruimtes dan wel kassen toegestaan;
    4. het bepaalde in lid 10.2.3 en 10.2.4. is niet van toepassing.
5. voor de overige gronden mag de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in lid 10.2.3 en 10.2.4, niet meer bedragen dan 300 m².

10.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

10.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
b de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m^3;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.
f bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

10.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m^2 per bedrijfswoning;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;
d de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;

c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

10.4.2 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

10.4.3 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

10.4.4 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder d en f ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen, met inachtneming van de volgende bepaling:

a de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag eenmalig worden vergroot met maximaal 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen, tot een absoluut maximum van 1.000 m² met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', waarvoor een absoluut maximum geldt van 750 m²;
b de vergroting is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d de vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

10.4.5 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

10.4.6 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;

e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
c het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
d buitenopslag is niet toegestaan;
e recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gebruikt voor recreatief gebruik op basis van een bedrijfsmatige exploitatie;
f seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

10.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.5 onder b voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.4.6;
c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte is voldoende brandveilig;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

10.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

10.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 10.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

10.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 10.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
b behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

10.8 Wijzigingsbevoegdheid

10.8.1 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 milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
c de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor sport aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a sportvoorzieningen;
b ter plaatse van de aanduiding 'manege', is tevens een manege toegestaan;
c ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', is uitsluitend een waterberingsvoorziening ten behoeve van het sportcomplex toegestaan;
d wonen in een bedrijfswoning;
e voorzieningen voor verkeer en verblijf;
f behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
g verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

h aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
i bed & breakfast;
j groenvoorzieningen;
k speelvoorzieningen;
l paardenbakken;
m sleufsilo's en kuilvoerplaten;
n water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 m ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
b de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
d de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 11.2.3 en 11.2.4, niet meer bedragen dan:
    1. 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'manege';
    2. 300 m² voor de overige gronden.

11.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

11.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
b de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m³;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

f bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

11.2.4 Bijgebouw bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m^2 per bedrijfswoning;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;
d de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 meter;
c de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 18 meter;
d de bouwhoogte van reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
e sleufsilo's en/of kuilvoerplaten moeten zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
f de bouwhoogte van een afrastering/ omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 meter en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
g de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

11.4.2 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3 onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;

c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

11.4.3 Paardenbak met hulpgebouw buiten het bouwvlak voor manege

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a voor het realiseren van een paardenbak met hulpgebouw buiten het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'manege', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a plaatsing binnen het bestemmingsvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b de paardenbak en het hulpgebouw grenzen direct aan het bestemmingsvlak en deze moeten zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c de omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor gronden als bedoeld in artikel 3 van dit bestemmingsplan;
d de totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.600 m²;
e de totale oppervlakte van het hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 25 m²;
f de bouwhoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
g er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
h het plaatsen van een paardenbak en hulpgebouw buiten het bestemmingsvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

11.4.4 Sleufsilo's en/of kuilvoerplaten buiten het bouwvlak voor manege

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a voor het realiseren van sleufsilo's en/of kuilvoerplaten buiten het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'manege', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a plaatsing binnen het bestemmingsvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b de sleufsilo/kuilvoerplaat grenst direct aan het bestemmingsvlak en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c de omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor gronden als bedoeld in artikel 3 van dit bestemmingsplan;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
e er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f het plaatsen van sleufsilo's en/of kuilvoerplaten buiten het bestemmingsvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
g het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de opslag van mest niet is toegestaan.

11.4.5 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

11.4.6 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder d ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen, met inachtneming van de volgende bepaling:

a ter plaatse van de aanduiding 'manege' mag de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen eenmalig worden vergroot met maximaal 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen, tot een absoluut maximum van 2.750 m²;

b Voor de overige gronden binnen deze bestemming mag de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen eenmalig worden vergroot met maximaal 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen, tot een absoluut maximum van 1.000 m² met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', waarvoor een absoluut maximum geldt van 750 m²;
c de vergroting is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
e de vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

11.4.7 Goothoogte (doorrijhoogte)
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder a voor het verhogen van de goothoogte om de doorrijhoogte te vergroten ter plaatse van de aanduiding 'manege', met inachtneming van de volgende bepalingen:
a de verhoging is uitsluitend aan één zijde toegestaan;
b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c de verhoging van de goothoogte is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering.

11.4.8 Dakhelling
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

11.4.9 Bouwen voor mantelzorg
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

11.5 Specifieke gebruiksregels
Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:
a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
c het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
d buitenopslag is niet toegestaan;
e para commerciële activiteiten zijn niet toegestaan;
f seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

11.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.5 onder b voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.4.10;
c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m^2 en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte is voldoende brandveilig;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

11.6.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.5 onder c voor het toestaan van bed & breakfast, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a voorzieningen voor bed & breakfast zijn alleen binnen de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m^2;
b het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.
c de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

11.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

11.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 11.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;

b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

11.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 11.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

11.8 Wijzigingsbevoegdheid

11.8.1 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 milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
c de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, bruggen, viaducten, tunnels, paden en parkeervoorzieningen;
b geluidswerende voorzieningen;
c bermen en bermsloten;
d groenvoorzieningen;
e nutsvoorzieningen;
f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut worden gebouwd waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m^3.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging, bruggen, viaducten en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 15 meter;
b ten behoeve van deze bestemming is ondergronds bouwen toegestaan;
c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a spoorwegen en de daarbij behorende voorzieningen, bermen, taluds en spoorwegovergangen;
b geluidswerende voorzieningen;
c groenvoorzieningen;
d parkeervoorzieningen;
e nutsvoorzieningen;
f signalering;
g (ontsluitings)wegen;
h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken van openbaar nut worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
b de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

13.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging, tunnels, bruggen en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 15 meter;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

13.3.2 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 onder b ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen, met inachtneming van de volgende bepaling:

a de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag maximaal worden vergroot met 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen;
b het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
b bruggen;
c duikers;
d groenvoorzieningen en/of natuur;
e voorzieningen voor langzaamverkeer;
f extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen" aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a wonen;
b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit', zijn tevens agrarische nevenactiviteiten toegestaan;
c ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', is tevens kantoorruimte toegestaan;
d ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – kleinschalig kamperen', is tevens kleinschalig kamperen toegestaan;
e ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw", is tevens glastuinbouw als agrarische nevenactiviteit toegestaan;
f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag', is tevens binnenopslag toegestaan;
g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – helikopter landingsplaats, is tevens een helikopter landingsplaats toegestaan;
h behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', tevens de bescherming van aanwezige monumentale waarden;

met daaraan ondergeschikt

j aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
k een paardenbak;
l bed & breakfast;
m tuinen, erven en verhardingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
b de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' is uitsluitend een woongebouw toegestaan.

15.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de specifieke aanduidingen als bedoeld in lid 15.1 sub b t/m f gelden de volgende bepalingen:

a de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen, met uitzondering van het bepaalde in lid 15.2.3 en 15.2.4, mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleinschalig kamperen' mag ten behoeve van het recreatieve gebruik 75 m² extra worden gebouwd voor sanitairgebouwen en recreatieruimten met dien verstande dat:
    1. De goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
    2. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.
c de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
d de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;
e de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

15.2.3 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, is per bestemmingsvlak of een gekoppeld bestemmingsvlak ten hoogste één woning toegestaan;
b de inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m³;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
e de dakhelling van een woning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°;
f bij vervangende nieuwbouw dient de woning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning.

15.2.4 Woongebouw

Voor het bouwen van een woongebouw gelden de volgende bepalingen:

a tenzij anders op de verbeelding is aangegeven, is per bestemmingsvlak of gekoppeld bestemmingsvlak ten hoogste één woongebouw toegestaan met het aantal wooneenheden zoals op de verbeelding is aangegeven;
b de totale inhoud van een woongebouw, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e de dakhelling, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°;
f bij vervangende nieuwbouw dient het woongebouw te worden gebouwd ter plaatse van het bestaande woongebouw.

15.2.5 Bijgebouwen en overkappingen bij woning of woongebouw

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij een woning of woongebouw gelden de volgende bepalingen:

a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning en 50 m² per wooneenheid voor een woongebouw;
b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' is het toegestaan om in afwijking van het bepaalde in sub a, en volledig in de plaats daarvan, maximaal 150 m³ per wooneenheid inpandig te realiseren indien daarvoor een landschappelijke en/of stedenbouwkundige noodzaak bestaat;
c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter;
e de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

15.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b de totale oppervlakte aan paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m² en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn. De bouwhoogte van een afrastering/ omheining mag hiervoor niet meer bedragen dan 1,5 meter;
c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
b ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;

c ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 onder f en lid 15.2.4 onder f voor de herbouw van de woning of woongebouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.2 Herbouw bijgebouwen van woning of woongebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.5 voor de herbouw van bijgebouwen voor zover dit de maximale oppervlakte overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de oppervlakte kan maximaal 50% bedragen van de bestaande bijgebouwen met een absoluut maximum van 200 m²;
b de herbouw is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.3 Paardenbak met hulpgebouw buiten het bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van een paardenbak met hulpgebouw buiten het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a plaatsing binnen het bestemmingsvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b de paardenbak en het hulpgebouw grenzen direct aan het bestemmingsvlak en deze moeten zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c de omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor gronden als bedoeld in artikel 3 van dit bestemmingsplan;
d de totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
e de totale oppervlakte van het hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 25 m²;
f de bouwhoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
g er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
h het plaatsen van een paardenbak en hulpgebouw buiten het bestemmingsvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.4 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder a en b voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
c er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.5 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het vergroten van de oppervlakte is noodzakelijk in verband met wettelijke vereisten in het kader van dierenwelzijn en/of milieuwetgeving;
b de vergroting mag niet meer bedragen dan 150 m²;
c er vindt geen toename plaats van het aantal dieren;
d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
e het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

15.4.6 Goothoogte en bouwhoogte (doorrijhoogte)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder c en d voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
b de goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat voor een noodzakelijke doorrijhoogte de goothoogte aan één zijde tot 5 meter kan worden verhoogd;
c de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

15.4.7 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder e voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.4.8 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 onder b en 15.2.4 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning of woongebouw voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b de vergroting van de woning of wooneenheid mag niet meer bedragen dan 100 m³;
c vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning of wooneenheid niet mogelijk of redelijk is;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ter plaatse streekeigen geproduceerde producten met een maximum oppervlakte van 50 m²;
c het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
d het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
e buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit', voor zover het betreft opslag van agrarische producten achter de voorgevelrooilijn ten behoeve van het agrarische bedrijf;

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.5 onder a en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd tot maximaal 100 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

15.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.5 onder c voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning of wooneenheid niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.4.7;
c de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
d er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
g er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h het gebruik als zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;
i de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
k het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
l Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

15.6.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.5 onder d voor het toestaan van bed & breakfast, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a voorzieningen voor bed & breakfast zijn alleen binnen de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m²;
b het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.
c de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;

c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

15.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid 15.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

15.7.3 Uitzonderingen

Het in lid 15.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

15.8 Wijzigingsbevoegdheid

15.8.1 Naar een agrarische bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit', te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
b de wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de ontwikkeling van een volwaardig grondgebonden bedrijf en niet grondgebonden bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf;
c de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
d er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
e de wijziging leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
f er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een landschapsinpassingsplan;
g de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 16 Leiding - Brandstof en Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof en Gas' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van brandstof- en gasleidingen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;

b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag- met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)-regels– uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1, mits het behoud van een veilige ligging en continuïteit van de leidingen zijn gewaarborgd.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden van deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;

b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

c diepploegen;

d het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

e het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;

f het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

16.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

16.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak;

b het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

c reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

16.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 wint het bevoegde gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van een boven- en of ondergrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 Kv.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 65 meter;

b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag- met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)-regels– uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1, mits het behoud van een veilige ligging en continuïteit van de leidingen zijn gewaarborgd.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden van deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;

b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

c diepploegen;

d het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

e het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;

f het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

17.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

17.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak;

b het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

c reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

17.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 wint het bevoegde gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Artikel 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van een rioolwaterpersleiding.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a ten behoeve van deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd:
  a1. gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
  a2. bouwwerken ten behoeve van de zuivering van rioolwater met een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
  a3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag- met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)-regels– uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1, mits het behoud van een veilige ligging en continuïteit van de leidingen zijn gewaarborgd.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden van deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c diepploegen;
d het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
e het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
f het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

18.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

18.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak;
b het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
c reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

18.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 wint het bevoegde gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor:

a. de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden (provinciale archeologische monumenten (AMK);
b. de bescherming en veiligstelling van aangewezen gronden op basis van de Monumentenwet 1988 door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap aangewezen als (archeologisch) rijksmonument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch rijksmonument'.

19.2 Bouwregels

a binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 19.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
   c vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

a op basis van archeologisch onderzoek en/ of advies van een archeologische deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b op basis van archeologisch onderzoek en/ of advies van een archeologische deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
   1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. het doen van opgravingen;
   3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Omgevingsvergunning

Ter plaatse van de in artikel 19.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c het aanleggen of rooien van houtopstanden;
d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 19.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/ of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig

worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b het doen van opgravingen;
c begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

19.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien:

a de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
b behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
c de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde - archeologie 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

a de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 19.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
b de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

a binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 20.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
   1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
   2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 250 m² bedraagt;
   3. een bouwwerk dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

a op basis van archeologisch onderzoek en/ of advies van een archeologische deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b op basis van archeologisch onderzoek en/ of advies van een archeologische deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
   1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. het doen van opgravingen;
   3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Omgevingsvergunning

Ter plaatse van de in artikel 20.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c het aanleggen of rooien van houtopstanden;
d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 20.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/ of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig

worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b het doen van opgravingen;
c begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

20.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien:

a de werken, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m²;
b de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
d de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

a de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 20.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
b de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2 toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

21.2 Nadere eisen

Met betrekking tot de in artikel 21.1 genoemde gronden zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de ecologische verbindingszone en ecologische hoofdstructuur;
b ter voorkoming van onevenredige aantasting van de (cultuurhistorische) landschapswaarden.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Omgevingsvergunning

Ter plaatse van de in artikel 21.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
g het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);

21.3.2 Toelaatbaarheid

De in lid 21.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

21.3.3 Uitzonderingen

Het in lid 21.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen;
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

21.4.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

a de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorische landschapswaarde' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 21.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;

b de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorische landschapswaarde' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 22 Waarde - Natuur en Ecologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en Ecologie' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor:

a het behoud, versterking en ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbindingen (natuur, landschapselementen en ecologische zones).
b beschermingszone natte natuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermingsgebied natte natuur.

22.2 Nadere eisen

Met betrekking tot de in artikel 22.1 genoemde gronden zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de ecologische verbindingszone en ecologische hoofdstructuur;
b ter voorkoming van onevenredige aantasting van de (cultuurhistorische) landschapswaarde.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Omgevingsvergunning landschapswaarden en ecologie

Ter plaatse van de in artikel 22.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
g het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);

22.3.2 Toelaatbaarheid

De in lid 22.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

22.3.3 Uitzonderingen

Het in lid 22.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
    1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
    2. het verwijderen van natuur en landschapselementen;
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

22.4.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

a de dubbelbestemming 'Waarde - natuur en ecologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 22.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
b de dubbelbestemming 'Waarde - natuur en ecologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 23 Waarde - Ecologische Hoofdstructuur

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur.

23.2 Nadere eisen

Met betrekking tot de in artikel 23.1 genoemde gronden zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de ecologische verbindingszone en ecologische hoofdstructuur;
b ter voorkoming van onevenredige aantasting van de (cultuurhistorische) landschapswaarde.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Omgevingsvergunning landschapswaarden en ecologie

Ter plaatse van de in artikel 23.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
g het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);

23.3.2 Toelaatbaarheid

De in lid 23.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

23.3.3 Uitzonderingen

Het in lid 23.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen;
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

23.4.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

a de dubbelbestemming 'Waarde - ecologische hoofdstructuur' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 23.1 genoemde waarden

geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;

b de dubbelbestemming 'Waarde - ecologische hoofdstructuur' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 24 Waarde - Waardevol Open Landschap

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol Open Landschap' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van het waardevol open landschap.

24.2 Nadere eisen

Met betrekking tot de in artikel 24.1 genoemde gronden zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de ecologische verbindingszone en ecologische hoofdstructuur;
b ter voorkoming van onevenredige aantasting van de (cultuurhistorische) landschapswaarde.

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.3.1 Omgevingsvergunning landschapswaarden en ecologie

Ter plaatse van de in artikel 24.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d het verwijderen van zandwegen;
e het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
g het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
h het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

24.3.2 Toelaatbaarheid

De in lid 24.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

24.3.3 Uitzonderingen

Het in lid 24.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
    1. het ophogen en verlagen van het bouwvlak met meer dan 30 cm;
    2. het verwijderen van natuur en landschapselementen;
b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

24.4.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

a de dubbelbestemming 'Waarde - waardevol open landschap' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 24.1 genoemde waarden

geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;

b de dubbelbestemming 'Waarde - waardevol open landschap' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 25 Waterstaat - Waterbergingsgebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – Waterbergingsgebied aangegeven gronden zijn, naast de andere daar geldende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor de bescherming van waterberging noodzakelijk zijn;

b bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 25.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 25.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a de bebouwing mag niet leiden tot een vermindering of verslechtering van het waterbergend vermogen van de gronden;

b alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegde gezag advies in bij de waterschap.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;

c het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

25.4.2 Toelaatbaarheid

De in lid 25.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegde gezag advies in bij de waterschap.

25.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 25.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – Waterkering aangegeven gronden zijn, naast de andere daar geldende bestemming, mede bestemd voor waterkering.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor de bescherming van waterkering noodzakelijk zijn;

b bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 26.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 26.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a de bebouwing mag niet leiden tot een vermindering of verslechtering van de waterkering;

b alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegde gezag advies in bij de waterschap.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;

c het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

26.4.2 Toelaatbaarheid

De in lid 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de waterkering. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegde gezag advies in bij de waterschap.

26.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 26.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 27 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, met uitzondering van bijgebouwen bij woningen en woongebouwen als bedoeld in artikel 15.2.5 van dit plan, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;

b de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;

c bij vervangende nieuwbouw dient de bebouwing op dezelfde plaats te worden herbouwd;

d in afwijking van het bepaalde in sub c kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning toestaan dat herbouw op een andere locatie plaatsvindt, al dan niet met een gecumuleerd oppervlakte van bestaande bebouwing.

28.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins toegestaan;

b ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw;

c de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1', vrijwaringszone – molenbiotoop 2' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3' zijn mede bestemd voor de bescherming van de molenbiotoop.

29.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' geldt, dat geen bouwwerken mogen worden opgericht, tenzij op de verbeelding anders wordt aangegeven.

b voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' geldt dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken en/ of de maximale hoogte van beplanting niet meer mag bedragen dan de uitkomst van de volgende formule: ter plaatse van de aanduiding (de afstand tot de molen/75) + (0,2 * 11,5).

c voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3' geldt dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken en/ of de maximale hoogte van beplanting niet meer mag bedragen dan de uitkomst van de volgende formule: ter plaatse van de aanduiding (de afstand tot de molen/75) + (0,2 * 16,75).

29.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29.1.1. voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het realiseren van bouwwerken

binnen de bestemming, waarmee de vrijwaringszone molenbiotoop samenvalt, onder de volgende voorwaarden:

a de omgevingsvergunning kan worden verleend indien het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door de windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht;
b alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van een onafhankelijke terzake deskundige.

29.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.1.4 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de in artikel 29.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of laten uitvoeren:

a het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
b het beplanten met bomen en heesters en andere hoog opgaande beplanting

29.1.5 Uitzondering

Het in artikel 29.1.4 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a het normaal onderhoud betreffen;
b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
c worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3' waarbij de maximale hoogtemaat, dan wel de in volwassen staat te bereiken hoogtemaat van beplanting, niet hoger is dan de uitkomst van de formule als bedoeld in artikel 29.1.1. onder sub b respectievelijk c.

29.1.6 Toelaatbaarheid

De in artikel 29.1.4 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidge en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 29.1.4 wint het bevoegd gezag advies in van een onafhankelijke terzake deskundige.

29.2 Veiligheidszone - munitie

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-munitie' zijn kwetsbare gebouwen zoals gebouwen met zeer grote glasoppervlakte en/of waar zich regelmatig veel mensen bevinden niet toegestaan.

29.3 Veiligheidszone - lpg

Binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat de bouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit krachtens de wet algemene bepalingen omgevingsrecht deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht genomen moet worden.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
b de regels en toestaan dat bouwwerken met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
c de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:

1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

d de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
   1. de inhoud per gebouw niet meer dan 60m³ zal bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen;

e de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken en toestaan dat deze worden vergroot:
   1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 meter;
   2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en of communicatiemasten tot maximaal 10 meter;
   3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter.

f het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
   1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 31 Algemene wijzigingsbevoegdheid

31.1 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegde ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' de bestemming te wijzigen in "Wonen" als bedoeld in artikel 15.1. sub a, waarbij het bepaalde van genoemd artikel van overeenkomstige toepassing is, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a de wijziging kan alleen worden toegepast voor gronden met de bestemming 'agrarisch' en 'Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit';

b de wijziging kan niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';

c de wijziging wordt alleen toegepast in combinatie met de sloop van vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen;

d bij de berekening worden alleen de legale (agrarische) bedrijfsgebouwen in aanmerking genomen die twee jaar voorafgaand aan het formele verzoek tot toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid feitelijk zijn gerealiseerd;

e het aantal woningen/ wooneenheden wordt berekend op basis van de volgende uitgangspunten:
   1. voor het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning(en) geldt geen minimale sloopplicht van de bedrijfsgebouwen;
   2. indien minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra vrijstaande woning worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
   3. indien minimaal 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra woongebouw met twee wooneenheden worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
   4. indien minimaal 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen word gesloopt, mogen twee extra vrijstaande woningen worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1.

f ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' mag de minimaal te slopen oppervlakte als bedoeld in sub e met 20% worden verminderd;

g bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet de agrarische activiteit worden beëindigd;

h ten aanzien van woongebouwen gelden de volgende bepalingen:
   1. de maximale inhoudsmaat bedraagt 880 m³;
   2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
   3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
   4. maximaal twee wooneenheden per woongebouw.

i het woonperceel van elke woning of woongebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;

j de wijziging leidt niet tot onevenredige beperking van de (potentiële) uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bestaande agrarische bedrijven;
k er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
l de wijziging leidt niet tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
m bij toepassing van het bepaalde in sub e onder 2 t/m 4 moet de gehele woonlocatie landschappelijk inpasbaar zijn, hetgeen moet worden aangetoond op basis van een landschapsinrichtingsplan;
n de overige gronden worden bestemd tot 'natuur' of 'agrarisch (zonder bouwmogelijkheden), waarbij het bepaalde in de betreffende artikelen van toepassing is.

31.2 Monumenten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

a de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de monumentale waarde niet meer aanwezig is, dan wel het niet langer noodzakelijk wordt geacht deze waarde te beschermen via dit plan;
b de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' toe te kennen aan een bouwvlak indien binnen dit vlak een object onherroepelijk is aanwezen als monument;

Artikel 32 Overige regels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden,
- de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij de afwijking door deze verandering naar aard en omvang wordt verkleind.

c Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede'.

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING RISICO	CATEGORIE
01	**01**	-	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW**	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
15	**10, 11**	-	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**	
1552	1052	0	Consumptie-ijsfabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	**14**	-	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	**16**	-	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	**58**	-	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	**23**	-	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	**26, 28, 33**	-	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	**26, 27, 33**	-	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.**	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	**26, 32, 33**	-	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	**31**	-	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**	

361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	**35**	-	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	**36**	-	**WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER**	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	**41, 42, 43**	-	**BOUWNIJVERHEID**	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	**45, 47**	-	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservisestations:	
505	473	3	- zonder LPG	2
51	**46**	-	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	**47**	-	**DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN**	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	**55**	-	**LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING**	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	**49**	-	**VERVOER OVER LAND**	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	**52**	-	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	**53**	-	**POST EN TELECOMMUNICATIE**	

641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	**77**	**-**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**-**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	**72**	**-**	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk R	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	**63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82**	**-**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
90	**37, 38, 39**	**-**	**MILIEUDIENSTVERLENING**	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
93	**96**	**-**	**OVERIGE DIENSTVERLENING**	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2

Gebruikte afkortingen

o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit