

# Bronregels Buitengebied 2012

## HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

Het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied, Wekerom, Otterloseweg 54-56 te Wekerom' met identificatienummer NL.IMRO.0228.BP2015AGBG0003-0201 van de gemeente Ede.

**bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**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 en/of escortbedrijf.

**bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**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.

**bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**Bevi-inrichting**

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**biogas-vergistinginstallatie:**

Een installatie waarbij door toepassing van technieken energie, dan wel warmte, wordt opgewekt met digistaat als eindproduct.

**bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**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 aangegebouwde 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, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**consumentenvuurwerk:**

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

**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.

**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.

**hoofdfunctie:**

Een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bestemd is.

**hoofdgebouw:**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**inrichting:**

Elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht. Daarbij worden als één inrichting beschouwd de tot eenzelfde onderneming of instelling behorende installaties die onderling technische, organisatorische of functionele bindingen hebben en in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gelegen (zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

**kelder:**

Een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bovengronds bouwwerk, sleufsilos 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.

**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.

**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.

**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.

**overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**overkapping:**

Een bouwwerk met een draagconstructie en dak niet door eigen wanden omsloten.

**pand**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**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.

**werk:**

Een constructie geen bouwwerk zijnde.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Algemeen**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

#### **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

De kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

#### **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.

#### **de 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.

#### **de bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **de 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 as van de windturbine.

#### **peil:**

- Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk 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 oppervlakte/inhoudsmaat wordt de oppervlakte/inhoud van ondergrondse gebouwen, voor zover gelegen onder het bovengrondse gebouw, 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 maximum 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 meter.

# HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergistingsinstallatie' is een mestvergistingsinstallatie toegestaan met een maximale verwerkingscapaciteit van 36.000 ton per jaar;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden.

met daaraan ondergeschikt:

- c aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten;
- d groenvoorzieningen, paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e een windturbine;
- f bed & breakfast;
- g 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 bestemmingsvlak worden gebouwd;
- 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, met uitzondering van terreinafscheidingen;
- d de totale oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4000 m<sup>2</sup>;
- e de goothoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- f de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- g de goothoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 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

##### 3.4.2 Windturbine

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d, e en f 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 15 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 m<sup>2</sup> en plaats moet vinden in de woning ;
- b detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ter plaatse geproduceerde streekeigen producten met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- 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, met uitzondering van bestaande buitenopslag vóór 23 juni 2011;
- 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;
- j het gebruik van gronden overeenkomstig de bestemming 'bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergistingsinstallatie' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in bijlage 1, wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Buitenopslag**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder f voor het hebben van buitenopslag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de buitenopslag is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
- b er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- c er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d de buitenopslag leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

### **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/ of diepploegen van gronden;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d het verwijderen van zandwegen;
- e het aanleggen en/of verharderen 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 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.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 4 Anti-dubbelregel**

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 5 Algemene bouwregels**

#### **5.1 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, sleufsilos en mestbassins toegestaan;
- b ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het gebouw;
- c de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

## **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 6 Overgangsrecht**

#### **6.1 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.
- a 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%.
- b 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.

#### **6.2 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 7 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied, Wekerom, Otterloseweg 54-56 te Wekerom'.