

**Agrarisch Buitengebied "Omgeving Oude Arnhemseweg 103 te
Lunteren"**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	4
2.5 Mobiliteit	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Regionaal beleidskader	8
3.3 Gemeentelijk beleidskader	8
3.4 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Bodem	12
4.6 Water	12
4.7 Ecologie	14
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Hoofdopzet	16
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Algemeen	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	17
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Regels	18
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	19
Artikel 1 Begrippen	19
Artikel 2 Wijze van meten	25
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
Artikel 3 Bedrijf	26
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 4 Antidubbelregel	28
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 6 Overgangsrecht	30
Artikel 7 Slotregel	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Oude Arnhemseweg 103 te Lunteren. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 3894, 3659, 3658, 3390, 2947 en 3389. Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een EU KI-station met een bedrijfswoning.

Het plan is om op de locatie van de voormalige vatenhandel aan de Oude Arnhemseweg 103 een EU KI-station te vestigen. Op dit KI-station worden paarden geïnsemineerd. Het verzoek tot deze functieverandering is gedaan door de huidige eigenaar.

Thans heeft het perceel aan de Oude Arnhemseweg de bestemming 'Gemengd agrarisch van de engen', en de aanduiding 'niet agrarische bedrijven; handel geen detailhandel zijnde'. De beoogde bestemming is 'Bedrijf' met een specifieke aanduiding voor productiegerichte paardenhouderij.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Oude Arnhemseweg bevindt zich in het buitengebied tussen Ede en Lunteren. Het ligt ongeveer 600 m ten zuiden van Lunteren. Het perceel ligt op een groene wig aan de rand van een van de engen. Het plangebied is een L-vorm van circa 150 m breed en 250 m lang. Zowel de perceelsgrenzen als de randen van de bebouwing zijn beplant met bomenrijen.



Situatie en Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Oude Arnhemseweg is recent een vatenhandel beëindigd. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 819 m². De gebouwen werden omgeven door bomenrijen, andere bebouwing en weilanden. Dit gebruik past binnen de huidige aanduiding 'niet agrarische bedrijven; handel geen detailhandel zijnde'.

2.3 Planbeschrijving

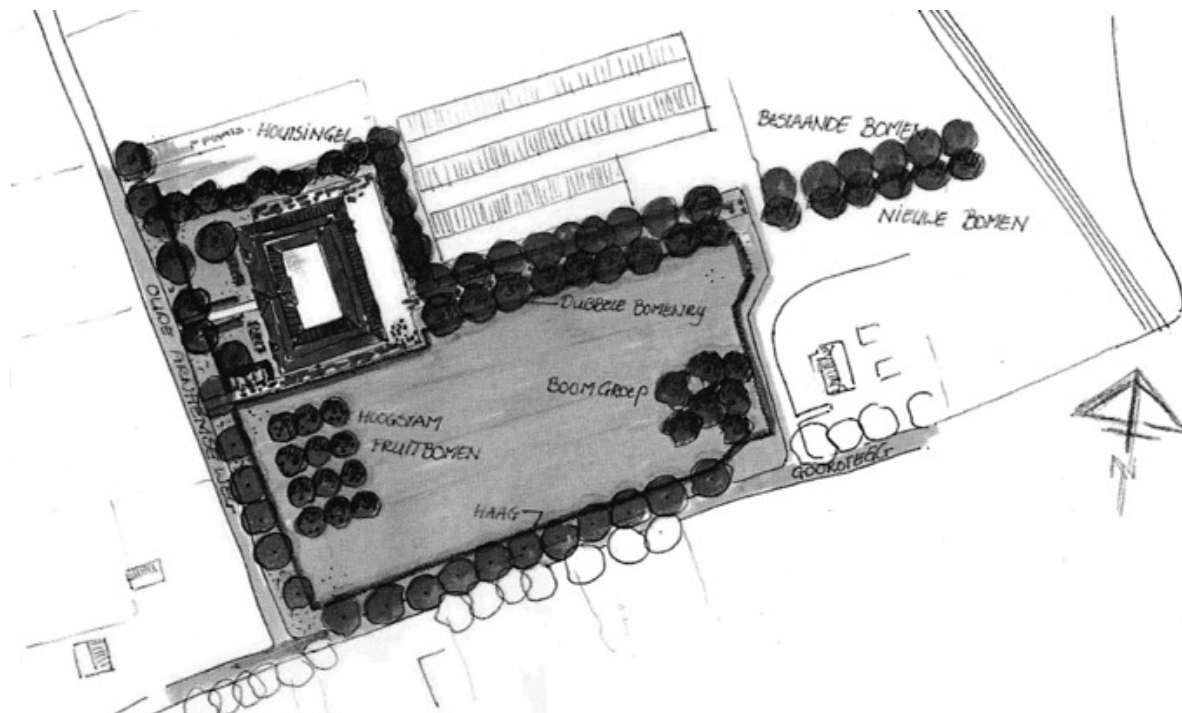
Op het perceel aan de Oude Arnhemseweg 103 is de voormalige bedrijfsbebouwing reeds verwijderd. Op de plaats van de vroegere bebouwing wordt een EU KI-station opgericht. De nieuwe locatie voor dit KI station is noodzakelijk om aan Europese normen te voldoen. Het geplande EU KI-station wordt gebouwd als een carréboerderij met een ruime binnenplaats en heeft een oppervlak van 1113 m², inclusief de bedrijfswoning. De bebouwing bevindt zich in de noordwestelijke hoek van het perceel.

2.4 Landschappelijke inpassing

De locatie van het nieuwe KI-station is gelegen aan de Oude Arnhemseweg 103. Deze weg is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. Het ligt binnen de oude ontginningsstructuur van de Doesburgereng in aan een oude verbindingroute. Ook de Goorsteeg aan de zuidzijde van het plangebied is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. De omgeving van het plangebied is in tegenstelling tot de Doesburger eng kleinschalig en besloten. De recreatieve en landschappelijke waarde van de omgeving is hoog.

Het perceel aan de Oude Arnhemseweg ligt in een waardevol landschap en in een zoekzone landschappelijke versterking op een groene wig. Hier is sprake van een 'ja, mits' beleid. Dit betekent dat nieuwe bouwlocaties toegestaan zijn mits zij bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit. Het onderhavige plan draagt door de zorgvuldige landschappelijke inpassing bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.1.2 wordt de bijdrage van het plan aan de economische vitaliteit uitgewerkt.

De landschappelijke inpassing bestaat onder andere uit het aanvullen van de aanwezige bomenrijen, het omzomen van het weiland met een beukenhaag, het oprichten van een fruitboomgaard nabij de Oude Arnhemseweg in het weiland en het planten van een groepje bomen in de zuidoosthoek van het weiland.



Nieuwe situatie

2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De verkeersbewegingen zullen door de beëindiging van de vatenhandel afnemen. De vatenhandel had een vergunning voor 290 vrachtwagens per week, dit wordt naar verwachting verminderd tot één vrachtwagen per maand en één tractor met wagen en 18 auto's per week, plus de verkeersbewegingen ten dienste van de woning. Er is sprake van een aanzienlijke vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve is de onderhavige bestemmingsplanherziening voor wat betreft de mobiliteit uitvoerbaar.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

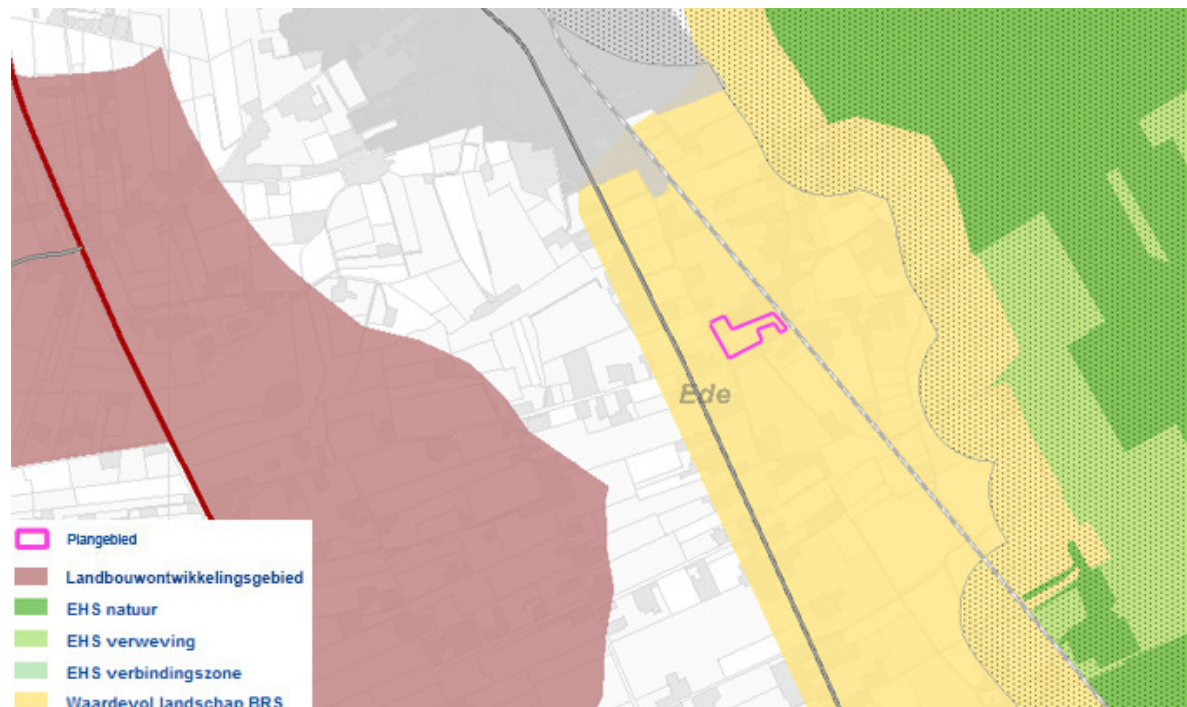
3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In het streekplan is vastgelegd dat de open ruimte waarin het plangebied is gelegen dient als groene "conframal" of "buffer" tegen oprukkende verstedelijking. Maar, om als goede buffer te kunnen functioneren moet het buitengebied beschikken over voldoende ruimtelijke kwaliteit. Het is van belang dat er een evenwicht is tussen landbouw, natuur, waardevolle landschappen en relatief nieuwe functies als landelijk wonen in vrijkomende agrarische bebouwing en de berging van water.



Ligging perceel Streekplan Gelderland 2005

Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De nieuwbouw voor het KI-station draagt bij aan de economische duurzaamheid van het bedrijf. Het bedrijf kan hierdoor namelijk voldoen aan Europese normen en de wensen van de klant, ook naar de toekomst toe. De ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zullen door de inpassing zoals beschreven in paragraaf 2.4 worden versterkt.

Het plangebied ligt in een waardevol landschap op een groene wig. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. De groene wiggen rondom het Veluwemassief zijn aangewezen om te voorkomen dat de krans van dorpen, stadjes en steden aan elkaar groeit en volledig versteent. Het Veluwebeleid richt zich op het veilig stellen van de nog gave randen in de vorm van deze groene wiggen. Het onderhavige bouwplan draagt bij aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten.

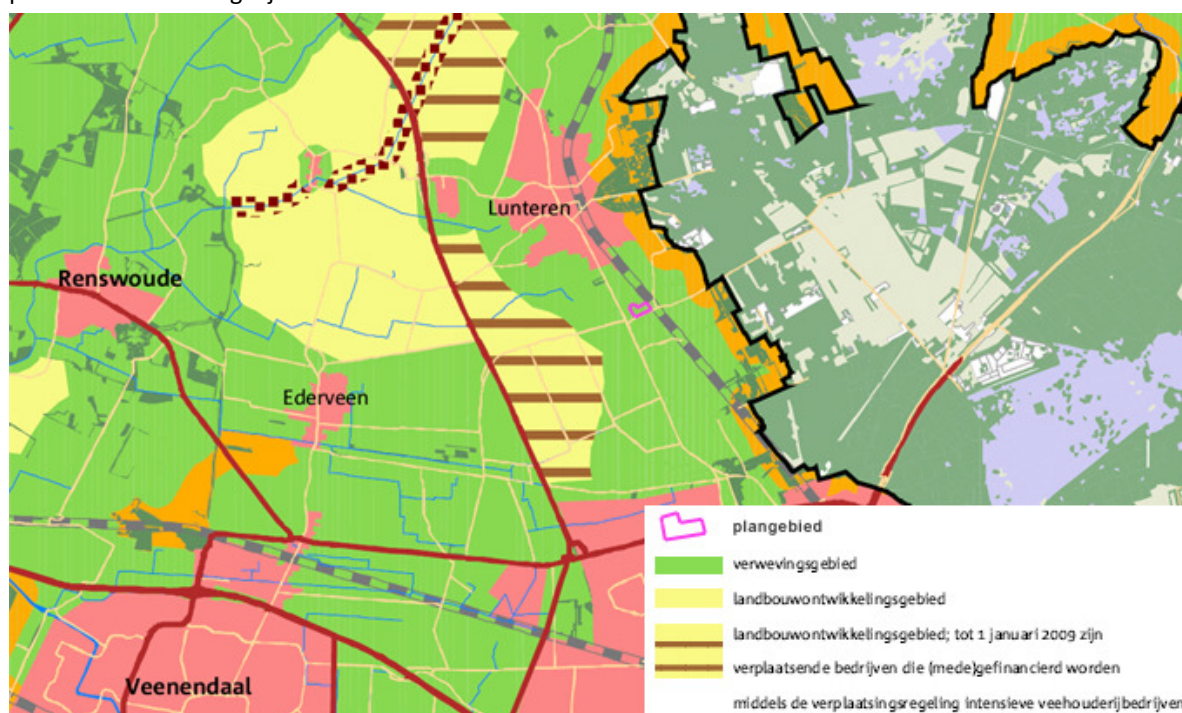
Het oprichten van het KI-station draagt bij aan de economische en ecologische duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling past binnen het 'ja-mits' beleid dat geldt in waardevolle landschappen en op groene wiggen. Het voldoet derhalve aan de eisen die worden gesteld in het streekplan.

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het kader van de Reconstructiewet zijn plannen vastgesteld voor Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (deels gelegen in de provincie Utrecht). Behalve een belangrijke impuls voor de uitvoering van doelstellingen op het vlak van met name landbouw, natuur, water en landschap, bevatten de plannen voor enkele thema's ook nieuw ruimtelijk beleid. Op grond van bepalingen in de Reconstructiewet heeft dit beleid de kracht van structuurvisie.

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Het Reconstructieplan wijst in de Gelderse Vallei drie soorten gebieden aan, Landbouwontwikkelingsgebieden, Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden. Het beleid in deze drie gebieden is erop gericht om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan de landbouw op plaatsen waar dit kan, terwijl de milieuhinder van de landbouw in kwetsbare gebieden wordt beperkt. Agrarische bedrijven moeten door kunnen groeien en kunnen specialiseren. Het reconstructieplan is erop gericht ruimte te bieden aan deze ontwikkelingen op plekken waar dit mogelijk is.



Ligging perceel in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het perceel aan de Oude Arnhemseweg 103 is gelegen in het verwevingsgebied. In het verwevingsgebied zorgen verschillende functies binnen een gebied voor diversiteit en landschappelijke en economische vitaliteit, agrarische functies vormen hier een belangrijk onderdeel van.

Het KI-station draagt bij aan de economische structuur, dit door te zorgen voor werkgelegenheid en bestedingen op lokaal niveau. De werkgelegenheid die voortkomt uit het bedrijf draagt bij aan het werkklimaat. Werken is een van de functies die in het verwevingsgebied met andere functies wordt verweven. Al met al kan geconcludeerd worden dat het KI-station aan de Oude Arnhemseweg aansluit bij het beleid en de doelen van het reconstructieplan.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verschillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. Deze beleidsinvulling betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

Deze beleidsinvulling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen door sloop maar tevens door ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies die hieraan bijdragen in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten koppelt eventuele nieuwbouw van niet-agrarische bedrijven aan de omvang van sloop van bestaande bedrijfspanden. Het nieuwe EU KI-station (1.113 m²) heeft een groter oppervlak dan de gesloopte vatenhandel (819 m²). Om dit te compenseren wordt op het perceel Westenengerdijk 10 te Harskamp compenserende sloop van 850 m² uitgevoerd.

De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, mede door de aanleg van natuur- en landschapselementen. De functieverandering draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit.

De EU KI-stal aan de Oude Arnhemseweg past binnen het beleid van de regionale beleidsinvulling functieverandering, aangezien het voldoet aan de regeling voor compenserende sloop en de bijdragen aan de ruimtelijke en economische vitaliteit.

3.2.2 Handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/ Utrecht Oost

Verschillende gemeenten in het gebied Gelderse Vallei/ Utrecht Oost waaronder de gemeente Ede hebben voor een gezamenlijk beleid op het gebied van paardenhouderij gekozen. Dit beleid is vastgelegd in de Handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht Oost. In deze handreiking worden de relevante begripsomschrijvingen inzake de wijze van bestemmen gegeven.

Uit de Handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht Oost blijkt dat een KI-station aan te merken is als een productiegerichte paardenhouderij, aangezien het een grondgebonden bedrijf is dat gericht is op het fokken van paarden. Binnen de nieuwe bedrijfsbestemming van het perceel wordt een specifieke aanduiding opgenomen dat hier een productiegerichte paardenhouderij mogelijk is.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Oude Arnhemseweg 103 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het ligt in de bestemming 'Gemengd agrarisch gebied van de engen'. Het heeft de perceelaanduiding 'niet agrarische bedrijven; handel geen detailhandel zijnde'.

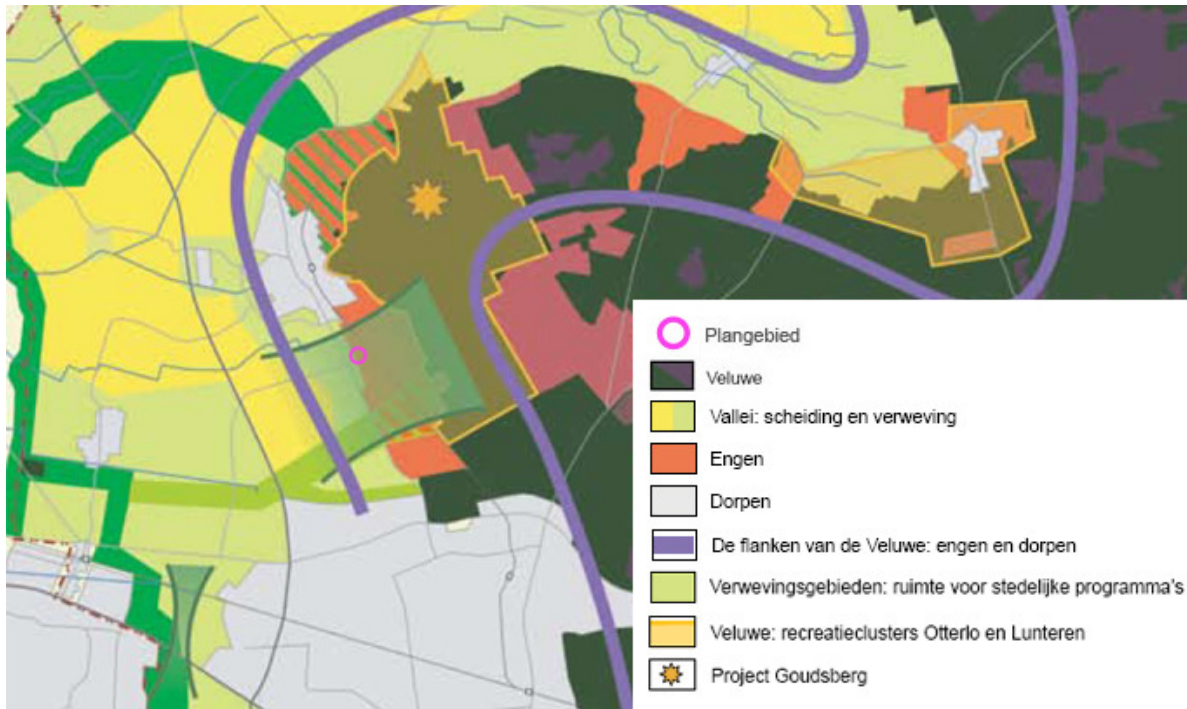
In de bestemming 'Gemengd agrarisch gebied van de engen' is gekozen voor het handhaven en versterken van de huidige ruimtelijke identiteit van het grootste deel van het gebied.

Binnen de aanduiding 'niet agrarische bedrijven; handel geen detailhandel zijnde' zijn niet-agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een bedrijfswoning is toegestaan, tenzij anders aangegeven. Bebouwing behorende bij een bedrijf dient gegroepeerd te worden op een bouwperceel.

Op dit moment vinden er op het perceel geen activiteiten plaats, de voormalige vatenhandel is reeds afgebroken. De activiteiten van het KI-station passen niet binnen deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevendende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.



Ligging perceel Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

Het plangebied ligt aan de rand van één van de enges op een groene wig in het verwevingsgebied. De randen van de enges worden gekenmerkt door een kleinschalig en besloten landschap. De in paragraaf 2.4 besproken landschappelijke inpassing draagt bij aan het herstel en de versterking van dit landschap. Tevens draagt deze inpassing bij aan de instandhouding van de groene wig.

De ontwikkeling aan de Oude Arnhemseweg draagt bij aan de verwezenlijking van het beleid van het ontwikkelingsplan buitengebied.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Oude Arnhemseweg 103 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past binnen het beleid waar ook het bestemmingsplan uit is voortgekomen. Het past echter niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten wordt indien van toepassing het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

4.1.1 Wettelijk kader

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. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen drie burgerwoningen, aan de Oude Arnhemseweg 99, de Goorsteeg 23b en 38. De minimaal vereiste afstand tussen het KI-station en burgerwoningen is 50 meter. De afstand van het KI-station tot de dichtsbijzijnde burgerwoning is 75 meter, aan de minimale afstand wordt dus voldaan.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Krachtens de Wet geluidhinder heeft een aandachtsgbied voor geluid langs een verkeersweg een 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} voor wegverkeer is te houden, kunnen voor bepaalde situaties hogere grenswaardes worden vastgesteld. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 Situatie plangebied

Uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van de partiële wijziging van het bestemmingsplan agrarisch Buitengebied "Omgeving Oude Arnhemseweg 103 te Lunteren" (kenmerk W09.003) blijkt het volgende. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Edeseweg, de Oude Arnhemseweg, de Goorsteeg en deels binnen de geluidzone van de spoorlijn Ede-Amersfoort. De locatie van de nieuwe woning ligt buiten de 48 dB-contour. Er wordt derhalve voldaan aan de geluidsnorm.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

De functieverandering van vatenhandel naar EU KI-station zal zoals in paragraaf 2.5 is aangegeven leiden tot een aanzienlijke reductie van het aantal verkeersbewegingen. De bedrijfsvoering van het KI-station zal niet leiden tot een in betekende mate verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek op de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige wegen nabij het plangebied maken geen deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingswijziging dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

Uit het bodeminformatiesysteem komen meerdere zaken boven. Zo gaat het om een sterk verdachte locatie. Zo is er bekend dat in de periode rond 1962 een bovengrondse tankopslag is waargenomen. Het terrein werd destijds al in gebruik genomen als opslag en transport van vaten, verf, carbol, teer, etc. Tevens werden er golfplaten bewerkt op het terrein. In 1963 heeft er ook plaatijzer bewerking plaats gevonden. De opslag en het transport van vaten heeft tot aan heden plaatsgevonden.

In opdracht van HSR Verpakkingen is in de periode juni t/m oktober 2007 een functiegerichte sanering van de vaste bodem uitgevoerd. De saneringswerkzaamheden zijn door aannemersbedrijf H. Verhoef BV te Kootwijkerbroek uitgevoerd. De milieukundige begeleiding is door de Oranjewoud uitgevoerd (Oranjewoud, projectnr 162774, oktober 2007). De Provincie Gelderland is hierbij het bevoegde gezag.

De daken van deze gebouwen bestaan vermoedelijk uit asbest verdacht materiaal (golfplaten). Een visueel terrein inspectie naar asbest verdacht materiaal is noodzakelijk.

Gebruiksbeperkingen

Ter plaatse van het KI-station voor paarden is er nog steeds sprake van een verontreiniging die functioneert als leeflaag. De verontreinigende laag heeft een dikte van circa 50cm. De verontreinigende bovengrond is geschikt bevonden voor de functie extensief gebruik (openbaar groen). Graven is, vanwege de kans op vermenging met de daaronder liggende schone grond, niet toegestaan zonder instemming van het bevoegd gezag (Provincie Gelderland).

Ter plaatse van de parkeerplaats wordt een verhardingslaag aangebracht. Door deze verhardingslaag is er geen direct contact met de onderliggende verontreinigende bodem mogelijk. De verhardingslaag moet in stand worden gehouden om risico's te vermijden. De verhardingslaag mag niet verwijderd en/of doorbroken worden. *Afvoer en hergebruik van de grond is niet zonder instemming van het bevoegd gezag toegestaan.*

Grondwater

Het grondwater is niet gesaneerd en is sterk verontreinigd met vluchtige aromaten, vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen, minerale olie en PAK's en zet zich door tot buiten het perceel.

Bij de sanering van de vaste bodem zijn er geen drijfslagen geconstateerd. Verwacht wordt dat door het verwijderen van de bulk van de verontreiniging in de vaste bodem, er een afname in concentratie in het grondwater verwacht kan worden die tot een stabiele eindsituatie resulteert.

Ter evaluatie van het bereiken van een dergelijke stabiele eindsituatie zullen de bestaande peilbuizen periodiek bemonsterd moeten worden. De aanpak van de grondwaterverontreiniging is opgepakt door de Provincie Gelderland die ook de frequentie van bemonsteren verder heeft ingevuld (1x per 2 jaar dwz zomer 2009). Het verontreinigde grondwater "beweegt" zich in westelijke richting.

Gebruiksbeperkingen

Op of nabij de bodemverontreiniging mag geen grondwater onttrokken worden zonder schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming.

Het gebruik van of het contact met het verontreinigd grondwater kan mogelijk risico's met zich meebrengen. Onttrekking kan ook tot gevolg hebben dat de grondwaterverontreiniging zich op ongewenste wijze verspreidt.

Conclusie

In de huidige situatie zijn er dan ook betreft de vaste bodem geen directe gebruiksbeperkingen indien de huidige leeflaag in tact wordt gehouden.

De locatie bevat weliswaar nog verontreiniging in de ondergrond, maar kan weer gebruikt worden voor de volgende gebruiksfunctie(s):

- "extensief gebruikt (openbaar) groen"

- "bebouwing en verharding"

Bij de geplande bouw moet rekening gehouden worden met het feit dat bij ontgraven instemming nodig is van het bevoegd gezag (Provincie Gelderland). Indien er instemming is afgegeven moet er ook rekening gehouden worden met het feit dat de grond die vrijkomt bij het ontgraven niet zonder meer van de locatie kan worden afgevoerd. Voorafgaand zal hierover contact opgenomen moeten worden met het bevoegde gezag. Bij de geplande werkzaamheden moet rekening gehouden worden met het nog aanwezige verontreinigde grondwater. Indien er werkzaamheden plaats vinden die invloed heeft of kan hebben op het grondwater, moet hier voorafgaande eerst contact over worden opgenomen met het bevoegde gezag.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

In het kader van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. De resultaten van dit overleg zijn hieronder weergegeven.

Het Waterschap Vallei & Eem heeft aangegeven dat er geen noodzaak is tot het compenseren in de vorm van oppervlaktewater. Daarnaast wil het Waterschap wel dat de initiatiefnemer het hemelwater tijdelijk bergt en vertraagd afvoert naar de omringende watergangen en greppels om eventuele wateroverlast te voorkomen. Een geschikte manier zou het graven van een nieuwe greppel en/of zaksloot. Daarbij merkt het Waterschap wel op dat voor het graven van een greppel wel een keurvergunning nodig.

4.6.3 Situatie plangebied

Riolering vuilwater

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Aangezien de bebouwing die op het perceel aanwezig was reeds verwijderd is, is de kans op beschermde soorten nihil. De aanwezige houtige beplanting wordt mogelijk door vogels gebruikt als broedgelegenheid. Eventuele verwijdering van deze beplanting dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Overigens dient men op basis van artikel 2, lid 1 en 2, rekening te houden met de zorgplicht in de Flora- en faunawet.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrictlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.7.2.2 Situatie plangebied



Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Om te kunnen bepalen of de nieuwe ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op de doelstelling van De Veluwe als Natura2000 gebied, is een eerste beoordeling uitgevoerd binnen een zogenoemde Habitattoets. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van deze toelichting.

Uit deze beoordeling blijkt dat de nieuwe ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteiten behorende bij de Natura2000, De Veluwe. De nadere beoordeling (van significantie) wordt om die reden niet nodig geacht.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische monumentenzorg heeft de gemeente de verplichting archeologie te betrekken bij de planvorming. Tevens biedt de wet een aantal mogelijkheden om archeologie ook goed te verankeren in het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid gaat uit van het volgende; gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden met een dubbelbestemming inclusief een aanlegvergunningstelsel beschermd. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan bepaald dat voor gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden onderzoek is vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 100 m². Er dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

4.8.2 Situatie plangebied

Volgens de archeologische verwachtingskaart van Ede heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Het landschap ter plaatse bestaat uit gordeldekzanden en moderpodzolen.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van een EU station (KI), met een oppervlakte van 1530 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op vrijwel exact dezelfde locatie als oude bebouwing. Deze bebouwing is dieper dan 0,7 meter gefundeerd. Bij de bouw hiervan zijn eventueel aanwezige archeologische resten waarschijnlijk reeds verstoord.

Op grond van het booronderzoek direct ten noorden van het onderhavige bestemmingsplangebied kan geconcludeerd worden dat op het onderhavige terrein eveneens sprake kan zijn geweest van een esdek. Het gehele terrein is echter gesaneerd. Ter plaatse van de nieuwbouw is hiervoor circa 1 meter grond geroerd. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn hierbij reeds verstoord.

Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet (meer) in het plangebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 tot 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel krijgt de bestemming *Bedrijf* met de specifieke aanduiding *productiegerichte paardenhouderij*. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing op het perceel gesitueerd moet worden. Binnen de bestemming *Bedrijf* is het toegestaan om één bedrijfswoning op te richten met een maximale inhoud van 660 m³.

Het gehele perceel ligt in het *reconstructiewetzone - verwevingsgebied*.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

Over het concept ontwerp van dit bestemmingsplan wordt gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraak zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Met de individuele eigenaren zal via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Bro aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest. Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. De resultaten zijn in de volgende paragraaf weergegeven. De burgers die rondom het perceel van de bestemmingsplanwijziging wonen zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de op de hand zijnde bestemmingsplanwijziging.

Zoals eerder aangegeven is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is er vooroverleg gevoerd met de betrokken instanties. De *provincie* heeft aangegeven dat de bouwlocatie gelegen is in een zogeheten 'groene wig' en tevens in een zoekzone landschappelijke versterking. De omgeving van het perceel is tevens aangeduid als 'waardevol landschap'. De provincie heeft aangegeven dat bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Wel merkt de provincie op dat de compenserende sloop onlosmakelijk onderdeel dient te vormen van het betreffende bestemmingsplan. De locatie waar compenserende sloop wordt uitgevoerd dient met een passende bestemming op de verbeelding te worden opgenomen, zodat duidelijk is dat de sloop ook daadwerkelijk uitgevoerd zal worden en planologisch gefaciliteerd is. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, mede gelet op de forse afname van verkeersbewegingen, is volgens de provincie evident.

De provincie wijst de gemeente voor dat een passende beoordeling in het kader van het nabijgelegen Natura 2000 vereist is als negatieve effecten op voorhand niet uit te sluiten zijn. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze reactie een deskundigenbericht geschreven dat een passende beoordeling niet nodig is omdat op voorhand uit te sluiten is dat de negatieve effecten uitgesloten zijn. De toelichting is dienaangaande aangepast.

Tevens wijst de provincie op het hiaat dat er geen gegevens dienaangaande de kwaliteit van de bodem opgenomen is. De toelichting is op dit punt aangepast. Ook waren in het voorontwerp van het bestemmingsplan geen opmerkingen opgenomen over het vooroverleg met het Waterschap. Dit punt is ook verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Tot slot heeft de provincie aangegeven dat een station voor kunstmatige inseminatie aangeduid als niet-agrarische activiteiten. Deze opmerking is doorvertaald in de toelichting en de planregels (waaronder het wijzigen van een agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming).

De *VROM-inspectie* heeft aangegeven dat de betrokken rijksdiensten geen aanleiding zien om met betrekking tot dit plan opmerkingen te maken.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Oude Arnhemseweg 103 te Lunteren" van de gemeente Ede;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.NL.IMRO.0228.LUNABG005-0101 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een aan of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het houden en/of fokken van dieren en het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, met uitzondering van houtteelt;

1.10 agrarisch hulpgebouw:

een gebouw, behorende bij een landbouwperceel/landbouwkavel, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het (agrarisch) hoofdgebruik;

1.11 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.12 antenedrager:

antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel het op bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bedoeld voor het (huishouden van) één persoon of één gezin, die behoort bij en waarvan de huisvesting noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt;

1.17 begane grond:

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als het aangrenzende maaiveld ter plaatse van de bouw;

1.18 bestaande situatie:

bebouwing en gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.21 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw met een eigen toegang dat zich op een bouwperceel bevindt waarop tevens het hoofdgebouw is gelegen en dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 binnenrijbaan:

een overdekte piste waar training en africhting van het paard plaatsvindt, met een minimale vrije hoogte van 4 meter;

1.23 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;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, souterrain en bergzolder;

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde bouwwerken zijn toegelaten;

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.30 dierenverblijf:

al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden;

v1.31 eenheden:

een verblijfsruimte binnen een complex of gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers;

1.32 erf:

- a. achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- b. voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- c. zij-erf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel;
- d. het gedeelte van een perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - op het perceel gesitueerde - hoofdgebouw;

1.33 extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden;

1.34 extensieve weidegang (door paarden):

weidegang door paarden, waarbij het grasland niet intensief gebruikt wordt. In veengebieden is van extensieve weidegang sprake als voldaan wordt aan het volgende aantal benodigde hectare per veulen en/of volwassen paard: 0,25 ha grasland per veulen, 0,5 ha grasland per volwassen paard;

1.35 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.36 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.37 gebruikgerichte paardenhouderij:

activiteiten die primair gericht zijn op het rijden met een paard danwel op de ruiter/amazone, hieronder vallen de verhuurbedrijven, maneges, accommodatiegerichte (niet grondgebonden) pensionstallen, oefenaccomodaties en wedstrijd stallen;

1.38 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf;

1.39 hengstenhouderij:

een bedrijf waarvan de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit de inzet van een of meerdere hengsten voor de fokkerij door middel van natuurlijke dekking of kunstmatige inseminatie;

1.40 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bedoeld is;

1.41 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.42 hoofdmassa van een gebouw:

de massa van een hoofdgebouw, met uitzondering van aan- en uitbouwen;

1.43 intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het houden van vee (mestvee, fokzeugen, mestvarkens), pluimvee of pelsdieren;

1.44 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.45 maaiveld:

het grensvlak tussen de grond en de lucht;

1.46 manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, al dan niet in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

1.47 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.48 merriehouderij:

een bedrijf waarvan de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit de inzet van meerdere merries voor de fokkerij;

1.49 nevenactiviteiten:

activiteiten die in omvang en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.50 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);

1.51 opfokbedrijf:

een bedrijf waarvan de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit de huisvesting van jonge paarden, al dan niet in eigendom, in de leeftijd van 4 tot 36 maanden;

1.52 opslag:

(binnen)opslag van goederen die niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.53 paardenbak:

een (omheinde) niet-overdekte piste, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, danwel een afgezet stuk grond of weiland, waar paarden een vrije loop kunnen hebben of kunnen worden afgericht/getraind;

1.54 paardenfokkerij:

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;

1.55 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 (b.v. paardenstalling en paardenpension) dan wel de handel in paarden;

1.56 peil:

Voor het peil gelden de navolgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. indien het bouwwerk in de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;
- b. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

1.57 pensionstal:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het houden van paarden van derden, hieronder mede begrepen de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van paarden;

1.58 perceel:

de bij bouwwerk(en) behorende bebouwde en onbebouwde gronden, hierin meegerekend de gronden waarop het hoofdgebouw is gesitueerd;

1.59 perceelsgrens:

de grens van een perceel, zoals bekend bij het kadaster op het moment van vaststelling van dit plan;

1.60 planverbeelding:

de planverbeelding van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Oude Arnhemseweg 103 te Lunteren" bestaande uit de kaart NL.IMRO.0228.LUNABG005-0101;

1.61 productgerichte paardenhouderij:

activiteiten die primair gericht zijn op het fokken, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

1.62 recreatie:

- a. dagrecreatie: een vorm van recreatie waarbij personen een gedeelte van een dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten;

- b. extensieve recreatie: een vorm van dagrecreatie in de open lucht, waarbij recreanten vooral het landschap en/of de natuur of bepaalde aspecten daarvan beleeft, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden en kanoën, en waarbij relatief geringe aantallen mensen gedurende een beperkte tijdsduur aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid;
- c. intensieve recreatie: een vorm van recreatie waarbij recreanten in relatief grote aantallen gebruik maken van daarvoor aangelegde of gebouwde voorzieningen;

1.63 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan;

1.64 voorgevel:

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw;

1.65 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.66 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de 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;

2.5 de 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;

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-productiegerichte paardenhouderij' (sb-pp) de uitoefening van een productiegerichte paardenhouderij met één bedrijfswoning per bedrijf;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. watervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan;
- b. de hoofdbebouwing dient gesitueerd te worden binnen het bouwvlak;
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, met uitzondering van inpandige silo's en milieutechnische voorzieningen;
- c. de dakhelling bedraagt ten minste 15 graden.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met die verstande dat de hoogte voor de voorgevellijn ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. lid 3.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 3.2.1 onder d voor het bouwen binnen 3 m van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c. lid 3.2.3 onder b en c voor het bouwen van bedrijfswoningen met een goothoogte tot maximaal 5 m en/of een bouwhoogte tot maximaal 12 m;
- d. lid 3.2.4 onder a voor het bouwen van terreinafscheidings met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- e. lid 3.2.5 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte tot 25 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

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 ontheffingsregels

5.1 Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ontheffing verlenen van de volgende bestemmingsregels:

5.1.1 *Geringe afwijking*

voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

5.1.2 *Afstand tot de weg*

de regels voor het bouwen van gebouwen binnen de in acht te nemen afstanden tot de as van de weg indien dit betrekking heeft op bebouwing die voor verwezenlijking van de ter plaatse toegelaten doeleinden noodzakelijk is en/of leidt tot een betere aansluiting bij de bestaande ruimtelijke structuur, voorzover deze wordt bepaald door de situering van bebouwing. Voorzover er hierbij sprake is van een voorgenomen oprichting van een nieuwe woning, anders dan vervangende nieuwbouw, is oprichting daarvan uitsluitend toegestaan voorzover:

- a. de gronden niet zijn aangegeven met "zone industrielawaai" en "veiligheidszone defensie"; de geluidsbelasting op de gevel vanwege wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 50 dB(A), dan wel de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde hogere waarde (voor agrarische dienstwoningen maximaal 60 dB(A), voor andere woningen maximaal 55 dB(A)); de geluidsbelasting op de gevel vanwege railverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 60 dB(A), dan wel de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde hogere waarde van 70 dB(A).

5.1.3 *Inhoud woning*

de maximale inhoud van woningen tot maximaal 760 m³, indien de noodzaak hiervoor wordt aangetoond als gevolg van bijzondere woonomstandigheden zoals inwonende ouders, een gehandicapt gezinslid en dergelijke;

5.1.4 *Beheer*

ten behoeve van niet voor bewoning bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m² mag bedragen;

5.1.5 *Antennes*

voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en voor het bouwen van windturbines op bouwpercelen van agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven, waarvan de bouwhoogte (met uitzondering van de rotor) ten hoogste 25 m mag bedragen;

5.1.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- a. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
- b. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a. en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van een bouwwerk met niet meer dan 10%.
- c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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 strijdig gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij deze verandering de afwijking naar aard en omvang verkleint.
- c. In het gebruik, bedoeld onder a., na de 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 onder 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.

6.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Oude Arnhemseweg 103 te Lunteren".