

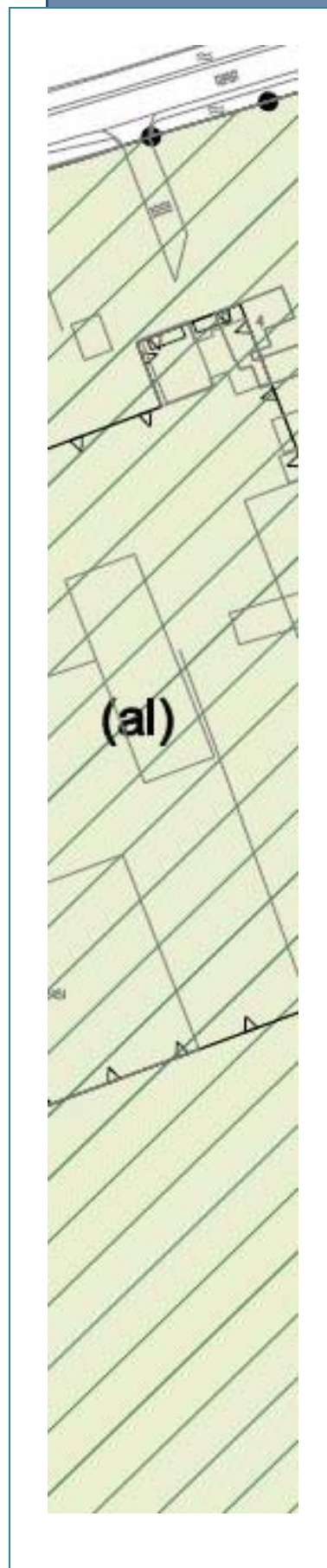


BESTEMMINGSPLAN

Agrarisch Buitengebied "Omgeving Goorsteeg 4 te Ede"

ONTWERP

JULI 2009



Agrarisch Buitengebied "Omgeving Goorsteeg 4 te Ede"

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	6
2.2 Huidig gebruik	6
2.3 Planbeschrijving	6
2.4 Landschappelijke inpassing	7
2.5 Mobiliteit	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Provinciaal beleidskader	8
3.2 Gemeentelijk beleidskader	10
3.3 Conclusie	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Geluidshinder	12
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Bodem	14
4.6 Water	14
4.7 Ecologie	15
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	16
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Hoofdopzet	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Regels	22
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	23
Artikel 1 Begrippen	23
Artikel 2 Wijze van meten	25
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
Artikel 3 Agrarisch	26
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 4 Algemene gebruiksbepalingen	28
Artikel 5 Algemene gebruiksbepalingen	28
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 7 Overgangsrecht	29
Artikel 8 Slotregel	30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan *Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied* van de gemeente Ede, zoals is vastgesteld door de raad op 19 december 2002. Op 31 maart 2008 is schriftelijk verzocht om op het perceel aan de Goorsteeg 4 een agrarisch bedrijf met loonwerkactiviteiten toe te staan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Goorsteeg 4 te Ede, gemeente Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als Gemeente Ede, Sectie H, nr. 3451.

Het verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan is ingegeven door de noodzaak tot verplaatsing van het agrarisch bedrijf met hulpbedrijf naar het perceel aan de Goorsteeg 4. Zijn bedrijf heeft een nieuwe locatie nodig, aangezien op de huidige locatie een nieuw industriegebied wordt ontwikkeld.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch planologische basis voor het mogelijk maken van bovengenoemde ontwikkeling.

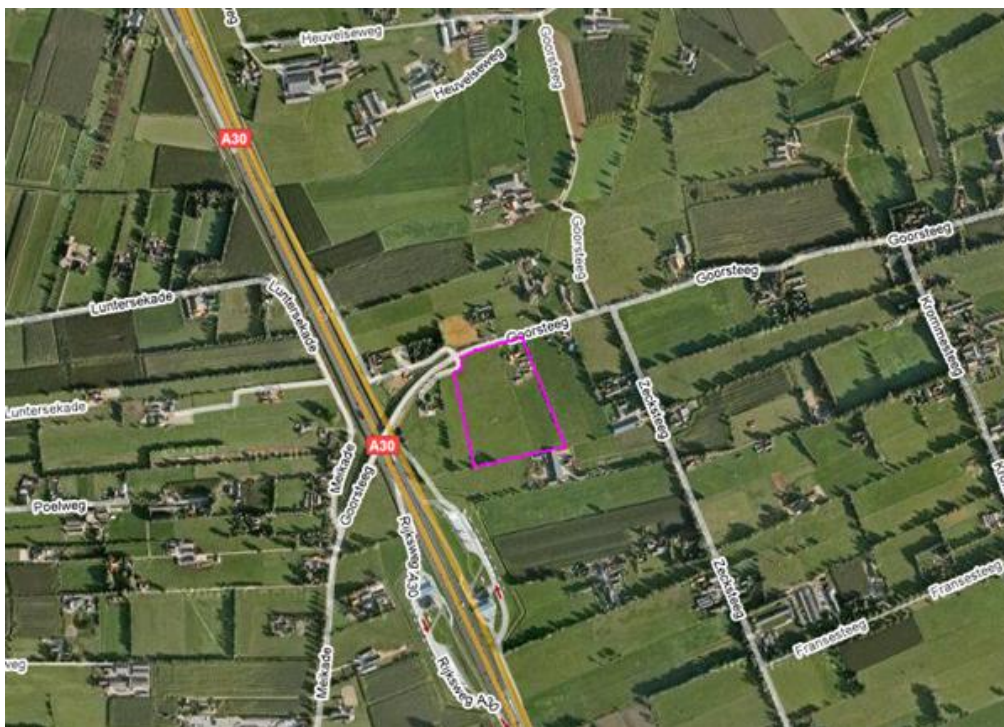
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt ongeveer 1,5 kilometer ten zuidwesten van Lunteren in het buitengebied tussen Lunteren, Ede en Ederveen. Het ligt aan de Goorsteeg 4 te Ede op circa 100 meter van de rijksweg A30. Het perceel heeft een rechthoekige structuur met zijden van ca. 160 m en ca. 220 m. Het heeft een oppervlakte van circa 3.5 hectare.

Het perceel bestaat uit grasland met in de noordoostelijke hoek enkele verouderde gebouwen. Aan de noordzijde is het perceel begrensd door de Goorsteeg, aan de oostzijde door een onderbroken rij knotelzen. Aan de overige zijdes is het perceel door een greppel begrensd.

In de nabijheid van het perceel liggen voornamelijk burgerwoningen en een enkele veehouderij. Het ligt in een landbouwontwikkelingsgebied waar ruimte is voor uitbreiding van de intensieve veehouderij. In de omgeving zijn er overwegend percelen grasland die vaak zijn begrensd door houtsingels of rijen knotbomen.



Ligging perceel Goorsteeg 4 Ede (Bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

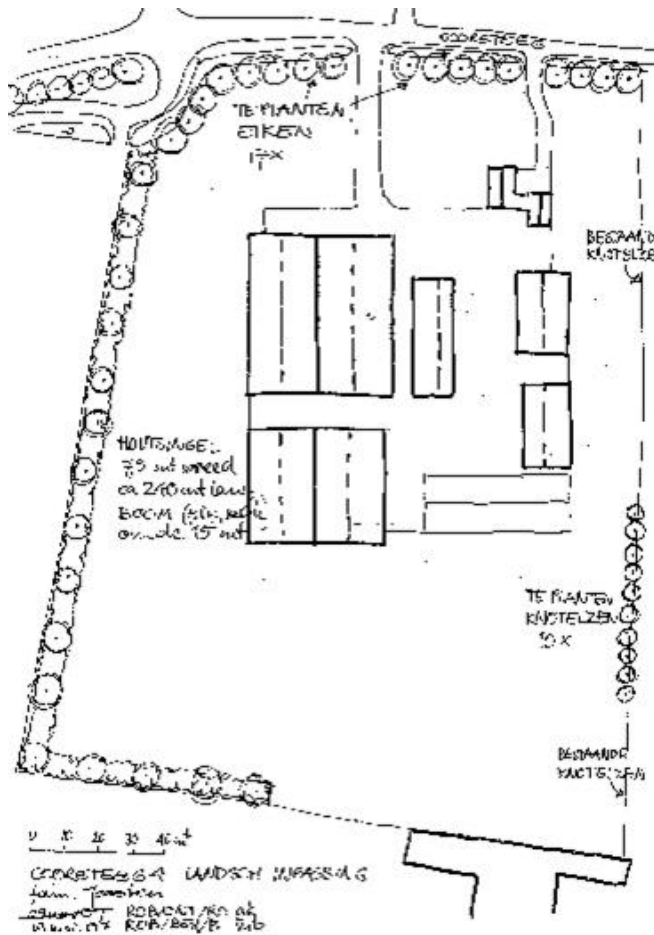
Het gebruik van het perceel aan de Goorsteeg 4 is agrarisch. Voorheen bevond zich hier een veehouderij.

2.3 Planbeschrijving

De huidige bebouwing op het perceel zal verwijderd worden door de aanvrager. Na de sloop zal op de locatie de veehouderij met een loonbedrijf hervestigen. Tevens wordt de huidige woning vervangen. Er zullen 6 bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 5000 m² worden gebouwd. De nokrichting van 5 van deze gebouwen en het woonhuis is noord-zuid. De nokrichting van het 6^e gebouw is oost-west.

2.4 Landschappelijke inpassing

Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing is reeds gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing wordt geconcentreerd op 1 hectare. Aan de voorzijde van het perceel is een rij eiken geplaatst aan de westzijde en deels aan de zuidzijde is een houtsingel geplaatst. De openingen in de rij knotelzen aan de oostzijde zijn opgevuld.



Schets landschappelijke inpassing

2.5 Mobiliteit

De schaal van de activiteiten zal enigszins toenemen, door de vestiging van loonwerkactiviteiten op het perceel. De loonwerkactiviteiten worden niet op het eigen perceel uitgevoerd en leiden daardoor tot extra verkeersbewegingen. Het wegennet in de omgeving van het plangebied heeft voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen te faciliteren.

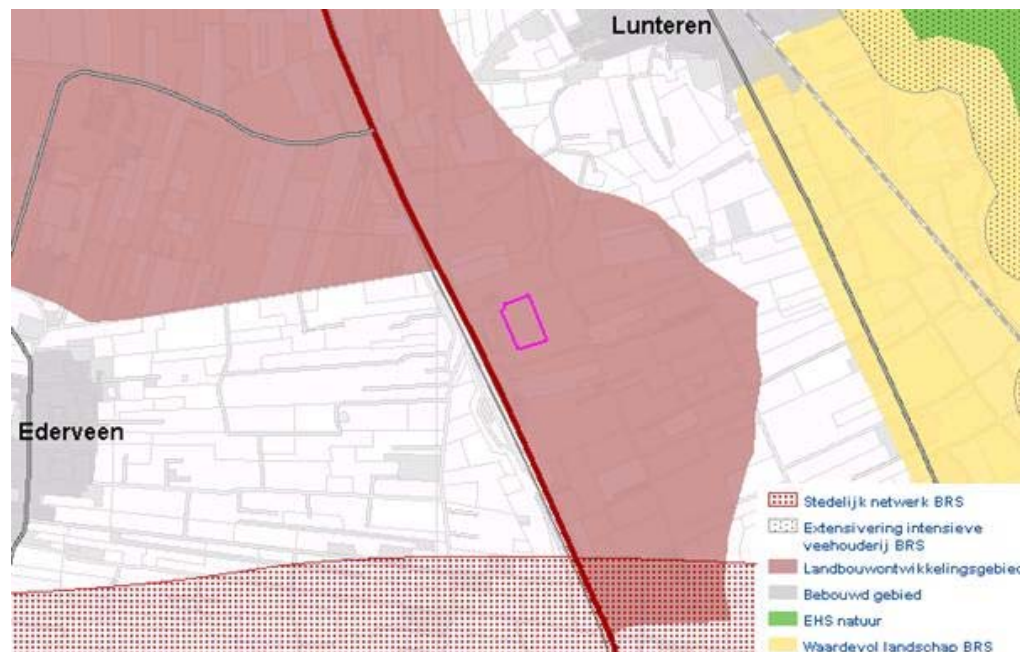
Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

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.



Ligging perceel Streekplan Gelderland 2005

Het perceel aan de Goorsteeg 4 te Ede ligt in het *Streekplan Gelderland 2005* in het landbouwwontwikkelingsgebied.

In het streekplan is bepaald dat bij het vestigen van een landbouw hulpbedrijf in het buitengebied de voorkeur uitgaat naar hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen. Vestiging is alleen mogelijk indien er een relatie is met de gebiedsfuncties. Het gaat dan om bedrijvigheid die nodig is voor of verwant is aan landbouw, bosbouw, natuurbeheer en recreatie. Daarnaast geldt als voorwaarde dat niet-agrarische bedrijfsvestiging alleen mogelijk is indien uit onderzoek blijkt dat de vestiging niet kan worden geaccommodeerd op een lokaal bedrijventerrein.

In het onderhavige plan is sprake van een nauwe verwevenheid tussen de veehouderij (kalveren) en het agrarische loonbedrijf. De voedertijden van de kalveren zijn in de ochtend en in de avond. Overdag zijn er weinig noodzakelijke activiteiten.

Overdag wordt vanuit het loonwerkbedrijf toezicht worden gehouden op de veehouderij. Bij vestiging van het loonwerkbedrijf op een bedrijventerrein, vervalt de mogelijkheid van het toezicht op de veehouderij en is extra personeel nodig.

Het toestaan van de loonwerkactiviteiten past zodoende binnen het beleid van het streekplan.

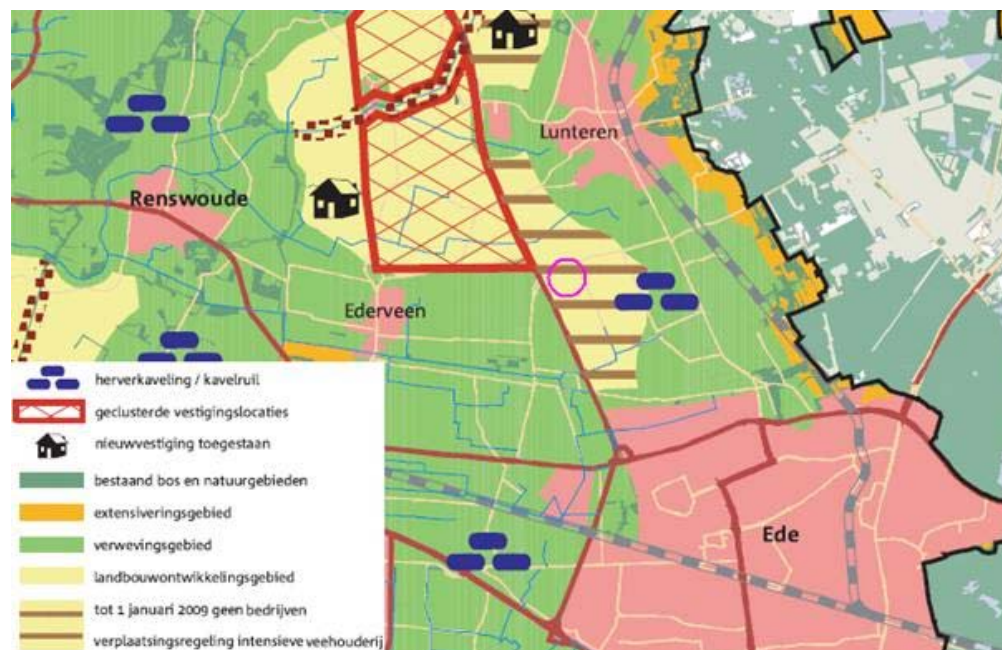
3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het *Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost* opgesteld. Het Reconstructieplan en de Structuurvisie 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.

In het *Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost* is het perceel aan de Goorsteeg 4 gelegen binnen een landbouwontwikkelingsgebied. In deze landbouwontwikkelingsgebieden is de opgave de landbouw voldoende geschikte locaties te bieden. Andere functies mogen geen beperkingen opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van landbouw en intensieve veehouderij in het bijzonder. Dit dient te gebeuren in samenhang met het verminderen van het aantal geurghinderden en het verminderen van depositiepieken van ammoniak op kwetsbare natuurgebieden. In samenhang daarmee is ook te denken aan het ruimtelijk concentreren van bedrijven met meer mogelijkheden voor samenwerking tussen bedrijven.

Agrarische bedrijven moeten door kunnen groeien of kiezen voor specialisatie en het produceren van producten met een hogere toegevoegde waarde. De reconstructieopgave is om te zorgen dat de grotere bedrijven die door willen groeien daar ook de ruimte voor krijgen zonder dat andere functies van het gebied daarbij in het gedrang komen.

Het Reconstructieplan bevat mogelijkheden voor nieuwvestiging in landbouwontwikkelingsgebieden op sterlocaties en geclusterde nieuwvestigingslocaties. Dit biedt ook meer mogelijkheden voor samenwerking tussen bedrijven. In extensiveringszones passen intensieve veehouderijen in principe niet. Intensieve veehouderijbedrijven met toekomstperspectief (groter dan 70 nge) die nu beperkt zijn vanwege (gestapelde) milieuomstandigheden zullen worden geholpen met verplaatsing naar het landbouwontwikkelingsgebied.



Ligging perceel Goorsteeg in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Deze locatie ligt binnen het landbouwontwikkelingsgebied, waar ruimte is voor hervestiging van agrarische bedrijven. Op de locatie aan de Goorsteeg 4 wordt een agrarisch bedrijf gevestigd, conform de agrarische bestemming die het perceel reeds heeft (de huidige bebouwing wordt gesloopt). Het loonwerkbedrijf is ondersteunend aan het agrarische bedrijf én aan agrarische bedrijven in de omgeving, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven te belemmeren. De activiteiten van het loonwerkbedrijf bevorderen de samenwerking in en ontwikkeling van het gebied. Het voorliggende plan past daarom binnen het beleid zoals dat is vastgelegd in het reconstructieplan.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

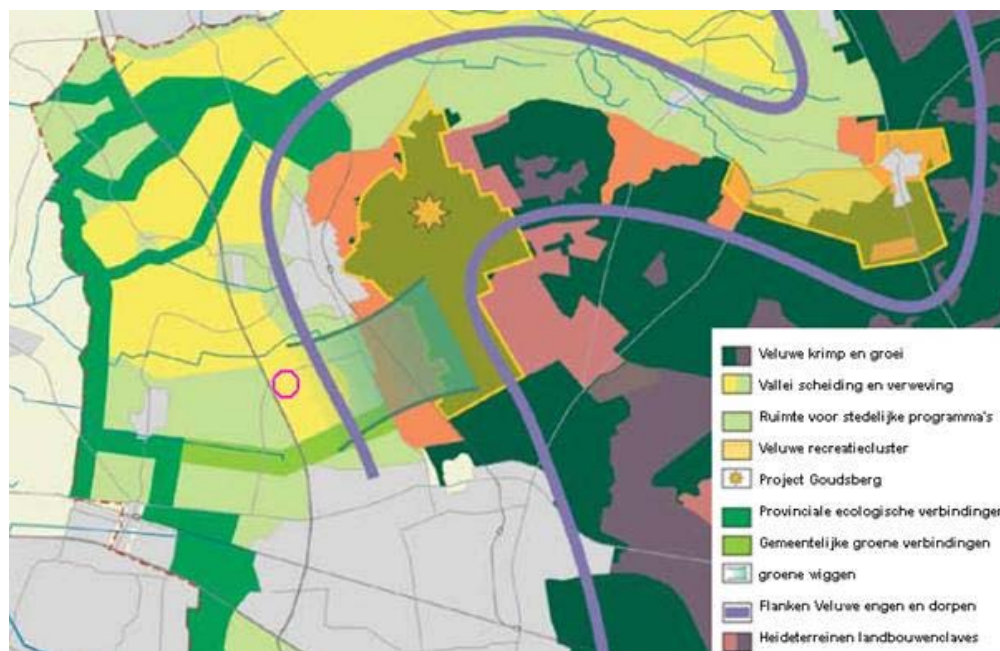
3.2.1 Bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied

Het perceel Goorsteeg 4 te Ede ligt in bestemmingsplan *Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied* van 19 december 2002 in de bestemming 'Agrarisch Ontginningslandschap Ede Meulunteren'. Het heeft hier de aanduiding 'Agrarisch bedrijf groot'. De bestemming gaat uit van agrarisch gebruik van het perceel aan de Goorsteeg. Een bedrijf gericht op loonwerkactiviteiten is in strijd met het gebruik zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Om het gebruik van de gronden voor loonwerkactiviteiten mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het agrarisch gebruik blijft de hoofdactiviteit op het perceel, alleen wordt een aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' op het perceel toegevoegd.

3.2.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het *Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008* voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan 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 richtinggevende 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

In het ontwikkelingsplan ligt het perceel aan de Goorsteeg in de Vallei in het gebied van scheiding en verweving. Dit gebied wordt gekenmerkt door landbouwkundige kernen omgeven door een schil van gemengde functies in opener landschap met een agrarisch karakter. Het stimuleren van agrarische vernieuwing heeft geleid tot vitale bedrijven.

De voorgenomen hervestiging van een agrarisch bedrijf met loonwerkactiviteiten past in het agrarische landschap. De loonwerkactiviteiten zijn een vorm van agrarische vernieuwing die bijdraagt aan de vitaliteit van het bedrijf. Een bedrijf met dergelijke activiteiten past goed binnen de vallei.

3.3 Conclusie

Het onderhavige plan past binnen het provinciaal beleid en het *Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008*. Het sluit goed aan bij de uitgangspunten van dit beleid om agrarische ontwikkeling te concentreren in landbouwontwikkelingsgebieden. De loonwerkactiviteiten dragen bij aan de vitaliteit van het bedrijf, de omliggende bedrijven en het agrarisch gebied. De loonwerkactiviteiten passen echter niet binnen Bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan diverse onderzoeksaspecten, onder meer in het kader van de Wro verplichte onderzoeken. Zo wordt er 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, recreëren 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 wet Geurhinder en veehouderij (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

De geurbelasting die de woningen aan de Goorsteeg 2, 3, 6, en 7 ondervinden vanuit de veehouderij op het perceel Goorsteeg 4 is berekend met het rekenprogramma V-stacks vergunningen. De toegestane geurbelasting op de genoemde stankgevoelige objecten is 14.

Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op alle objecten onder de norm van 14 blijft (zie bijlage 1). De geurbelasting is dus aanvaardbaar.

De minimaal vereiste afstand vanuit de veeschuren op het perceel Goorsteeg 4 tot omliggende woningen moet 50 meter bedragen. De werkelijke afstanden zijn allemaal groter dan de vereiste 50 meter.

Aangezien voldaan wordt aan de norm voor geurbelasting en de afstanden tot omliggende woningen groot genoeg zijn, vormt de milieuzonering geen obstakel voor het plan.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

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} voor wegverkeer is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. 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

De bouw van de nieuwe woning valt onder het regime van het bouwbesluit. Het vervangt de bestaande woning. De bestemmingswijziging voorziet niet in de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, hiervoor is dan ook geen akoestisch onderzoek nodig.

Via een akoestisch onderzoek is onderzocht, of aan de geldende geluidsnormen kan worden voldaan. Hierin zijn naast de agrarische- ook de loonwerkactiviteiten meegenomen. Uit het rapport blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie in de dag- en avondperiode aan de geluidvoorschriften kan worden voldaan. Wel worden in het rapport een aantal voorzieningen voorgesteld die als Best Beschikbare Technieken (BBT) zijn aan te merken. Dit betreft enkel de agrarische activiteiten.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Uit diverse onderzoeken naar de luchtkwaliteit in de gemeente Ede en uit de gegevens van het landelijk meetnet van het Rijksinstituut voor de Volksgezondheid blijkt het volgende. De achtergrondconcentratie voor PM10 (fijn stof) ligt volgens de meest recente gegevens uit het CAR II versie 6.0.0. onder het niveau van de zogenaamde dagnorm. Als gevolg van deze nieuwe inzichten liggen de concentraties fijn stof 10-15% lager dan eerder werd aangenomen.

Het aantal toegestane overschrijdingen van de grenswaarde voor het etmaalgemiddelde voor PM10 (fijn stof) is als gevolg van de achtergrondconcentratie in het jaar 2010 en 2015 minder dan 28 à 29.

Uit het MNP rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek' van maart 2006 (nr. 50093003/2006) blijkt dat in de toekomst de concentraties fijnstof zullen afnemen als gevolg van de maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Als gevolg van de maatregelen zullen ook de concentraties NOx afnemen. Omdat de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert zal ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 aan alle grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 worden voldaan.

4.3.2 Situatie plangebied

Uit de luchtrapportage 2007 van de gemeente Ede blijkt dat ter plaatse tot 30 meter ten oosten van de A30 overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof plaatsvinden. Het plangebied ligt op circa 100 meter van de A30.

De uitstoot van fijn stof als gevolg van het nieuwe agrarische bedrijf dient wel beoordeeld te worden in het kader van de milieuvergunning. Een en ander is tevens afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie. Echter is de verwachting dat de uitstoot verwaarloosbaar zal zijn. Uit onderzoek van de provincie Gelderland is gebleken dat met name pluimveehouderijen een risico vormen.

Er zal worden voldaan aan de grenswaarden van het besluit.

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)

Het doel van 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 'Risicoatlassen' beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het bouwblok ligt binnen het invloedsgebied (200m) van de A30 waar incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alle andere wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

De verantwoording van het groepsrisico kan kort zijn om dat het hier slechts één nieuwe woning en één nieuw bedrijf betreft in een overigens weinig gebruikte omgeving. Er zal geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico omdat het bedrijf een vergelijkbaar bedrijf vervangt. De kans dat er een ongeluk gebeurt waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn is klein. Ook is er sprake van een goede zelfredzaamheid.

De externe veiligheid van de inrichting voldoet aan de richtlijnen.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

Op het moment dat de gemeente de ontwikkeling of herziening van een bestemmingsplan ter hand neemt, moet zij rekening houden met de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Eerder uitgevoerde (historische) onderzoeken en inventarisaties kunnen uitwijzen of er ergens sprake is van lokale bodemverontreiniging of een verdachte bodembedreigende locatie. De bodemkwaliteitskaart (BKK) geeft inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit

Om de bodemkwaliteit te bepalen wordt de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede geraadpleegd. Tevens heeft de gemeente Ede een vrijstellingenbeleid voor bodemonderzoek opgenomen in de bouwverordening. Er kan daarom vrijstelling van een bodemonderzoek bij bouwaanvragen en bestemmingsplanwijzigingen worden verleend op basis van de bodemkwaliteit.

Aan deze vrijstellingregeling 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 als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie en dergelijke voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

De plannen voor de Goorsteeg omvatten de sloop van bebouwing, om op dezelfde locatie voor hetzelfde gebruik nieuwbouw op te richten. Aangezien er verder niets veranderd aan het gebruik van de gronden en bebouwing in de nieuwe situatie, zal de bodem net als in de huidige situatie geschikt zijn voor het agrarisch gebruik.

Op grond van de bodemkwaliteitskaart (BKK) is gebleken dat de locatie onverdacht is, zodat vrijstelling van bodemonderzoek verleend kan worden voor het beoogde gebruik.

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.

4.6.2 Gemeentelijk waterbeleid

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

Riolering vuilwater

Het afkomende vuilwater moet worden aangesloten op de bestaande drukriolering ten noorden van dit complex.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de bestrating moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen

zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

4.6.3 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.

[PM]

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 nodig hebben. 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 werkzaamheden al zijn begonnen is de toegevoegde waarde van een onderzoek naar de consequenties voor beschermde soorten gering. Omdat de sloop van de oude gebouwen reeds voltooid is, is de kans op het aantreffen van beschermde diersoorten gering.

Wel 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. Binnen deze beschermde natuurmonumenten is het 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. In de directe nabijheid van deze gebieden kunnen ook aanvullende regels gelden ter bescherming van het natuurmonument. De gebieden aangewezen door als beschermd natuurmonument zijn de Habitatrichtlijn gebieden en de Vogelrichtlijn gebieden. Deze gebieden worden gezamenlijk Natura 2000 gebieden genoemd.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het perceel aan de Goorsteeg 4 ligt relatief ver buiten Natura 2000 gebieden en EHS gebieden, waardoor gebiedsbescherming in dit geval niet aan de orde is.



Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden

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 volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

4.8.2 Situatie plangebied

Voor het vaststellen van de archeologische verwachtingswaarde is gebruik gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede. De locatie ligt grotendeels in een landschap van dekzandwelingen. Hiervoor geldt een middelhoge verwachtingswaarde voor alle perioden. Het zuidoostelijke deel van het perceel, waar de zuidelijke opstal deels gesitueerd is, geldt een lage verwachtingswaarde voor alle perioden, aangezien het ligt in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten.



Archeologische verwachtingswaarde (opstallen waarvoor bestemmingswijziging geldt in roze kader)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen bekend. Er is in de gemeente Ede voorsnog relatief weinig onderzoek uitgevoerd op dekzandwelingen. Er zijn dan ook geen gegevens beschikbaar uit eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek in de directe omgeving op basis waarvan de verwachting voor deze locatie zou kunnen worden aangescherpt.

Een gedeelte van het plangebied is voorheen bebouwd geweest. In de voorliggende plannen zal de huidige, verouderde bebouwing worden gesloopt, zodat de gewenste opstallen gerealiseerd kunnen worden. Deze eerdere bebouwing heeft eventueel aanwezige archeologische resten waarschijnlijk al verstoord.

Gelet op bovenstaande wordt het niet noodzakelijk geacht archeologisch onderzoek uit te voeren op de locatie.

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 samen 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

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. 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 (artikel 4) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 5 en 6) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

De volgende bestemmingen komen voor in het plan:

- Agrarisch: deze bestemming is de hoofdbestemming van het perceel aan de Goorsteeg 4. Hieronder vallen de agrarische werkzaamheden van het aanwezige bedrijf. De loonwerkactiviteiten op het perceel zijn aangeduid met 'agrarisch loonbedrijf'. Hierdoor wordt het mogelijk om de bedrijfsgebouwen te gebruiken ten dienste van het loonbedrijf. De hoofdfunctie op het perceel blijft echter het agrarisch bedrijf.

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, overeenkomstig de Gemeentelijke Inspraakverordening, 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 plan is een particulier initiatief. Het betreft in feite de verplaatsing van een rendabel agrarisch bedrijf met agrarische nevenfunctie naar een locatie waar enkel de nevenfunctie strijdig is met het bestemmingsplan. Het betreft hier een gezond, rendabel bedrijf. Er zijn geen bijzondere kosten voor onderzoeken of uitvoering te verwachten.

De economische uitvoerbaarheid is derhalve niet in het geding.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Omgeving Goorsteeg 4 te Ede', heeft van 5 maart tot en met 15 april 2009 ter inzage gelegen bij het Informatiecentrum Bouwen, Wonen en Milieu in het stadskantoor de Doelen, Raadhuisplein 2 (ingang Achterdoelen) in Ede.

Er is één inspraakreactie ingediend door ARAG Rechtsbijstand namens de heer B. Lokers wonende aan de Goortsteeg 6 te Ede. Hieronder wordt puntsgewijs de zienswijze behandeld. Bij ieder punt zal er een reactie gegeven worden van de gemeente.

6.3.1 Inspraakreactie B. Lokers

In de brief van 7 april 2009 formuleert de heer Lokers vijf punten tegen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Goorsteeg 4:

1. Onder het oude planologische regime was er sprake van een minder negatieve invulling van de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' dan thans wordt voorgesteld met het nieuwe beoogde regime.

Het perceel Goorsteeg 4 heeft ingevolge het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Een bedrijf met deze nadere aanduiding heeft de mogelijkheid om 5000 m² aan bedrijfsbebouwing te realiseren. De beoogde planologische ontwikkeling gaat niet om toevoeging van meer vierkante meters aan bedrijfsbebouwing maar gaat om een wijziging van gebruiksregels. Naast de agrarische bedrijvigheden wordt met onderhavige planontwikkeling beoogd om het gebruik van het perceel voor een loonwerkersbedrijf mogelijk te maken. Deze wijziging van het gebruik gaat niet gepaard met extra bedrijfsbebouwing.

Overigens bestond er onder het oude plan een binnenplanse ontheffing waarmee de bebouwingmogelijkheden opgerekt kunnen worden naar 7500 m². Zodoende is het verschil tussen het nieuwe en het oude regime nihil en ziet de planontwikkeling slechts op het mogelijk maken van nieuwe bedrijvigheid.

De planologische inbreuk op het huidige regime van de voorgestelde activiteiten ten aanzien van een loonwerkbedrijf zijn niet van dien aard dat de gemeente dit punt gegrond kan verklaren. De ruimtelijke impact van een loonwerkbedrijf afgezet tegen een agrarisch bedrijf verschillen namelijk nauwelijks van elkaar.

2. Het nieuwe regime schaadt de heer Lokers aanzienlijk in zijn belangen. Zo wordt zijn uitzicht verstoord, ondervindt hij ernstige geluids- en stankhinder en wordt hij aangetast in zijn privacy.

Zoals hierboven ook al is aangegeven is de planologische wijziging niet onproportioneel groot. De gebruiksbepalingen van het perceel worden zodanig aangepast dat naast agrarische bedrijvigheid ook loonwerkactiviteiten op het perceel zijn toegestaan. In die zin veranderd de huidige situatie op het perceel de Goorsteeg 4 ook niet in die mate dat daardoor een vermindering van de waarde van de woning van de heer Lokes in het geding is. Mocht de indiener van de inspraakreactie toch van mening blijven dat onderhavige planologische ontwikkeling een waardedrukkend effect heeft op zijn woning en perceel dan kan hij een schadevergoeding aanvragen in het kader van artikel 6.1 van de Wro (planschade).

3. Door het nieuwe planologische regime wordt het landelijke aanzien van het perceel Goorsteeg 4 gewijzigd in een veel bedrijfsmatiger aanzien.

Het huidige planologische regime staat een agrarisch bedrijf toe met een toegestane bedrijfsoppervlakte van 5.000 m². De bedrijfsgebouwen mochten onder het oude regime een goothoogte hebben van 3.5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het nieuwe planologische regime brengt in voornoemde bouwregels geen verandering. In plaats van het bouwvlak te benutten voor agrarische bedrijfsgebouwen mag er ook 800 m² bedrijfsbebouwing benut worden voor het loonwerkbedrijf. De gemeente kan niet meegaan met de gedachte dat door deze gebruikswijziging van het perceel dit een meer bedrijfsmatiger aanzien krijgt. Momenteel mag er een planologische gezien een agrarisch bedrijf floreren. Zodoende heeft het perceel al een bedrijfsmatig aanzien. Bovendien is het perceel landschappelijk ingepast onder supervisie van de gemeentelijke landschapsarchitect.

4. De economisch uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling is onvoldoende aangetoond omdat de toelichting van het bestemmingsplan het aspect van planschade onvermoeid laat.

De gemeente heeft in de belangenafwegingen omtrent onderhavige planologische ontwikkelingen het aspect van planschade meegenomen. Niet is gebleken dat eventuele planschade de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Zoals ook onder punt 2 is aangegeven verwacht de gemeente niet dat onderhavige ontwikkeling een waardedrukkend effect zal hebben op het perceel van de indiener van de inspraakreactie.

5. De hoogte van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen zijn te hoog.

Zoals hierboven al verschillende malen is aangegeven veranderd het planologisch regime slechts aangaande het gebruik. De hoogte van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen mogen niet hoger zijn dan onder het oude planologische regime.

6.3.2 Conclusie

De bovengenoemde punten zoals die in de inspraakreactie verwoordt zijn acht de gemeente op alle punten ongegrond. De gemeente acht geen grond om de planologische ontwikkeling aan te passen naar aanleiding van hetgeen verwoordt is in de besproken inspraakreactie.

6.3.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van de Bro

In het kader van artikel 3.1.1 van de Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met de Provincie, het Waterschap en de VROM-inspectie.

De provincie heeft aangegeven het plan te beschouwen als een plan van lokale aard. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp maar wel de opmerking gemaakt dat er nog wel een keurvergunning aangevraagd dient te worden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Goorsteeg 4 te Ede" van de gemeente Ede;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0228.LUN_ABG_002- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf:

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

1.6 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat werknemers met veelal specialistische agrarische machines verhuurt om agrarische werken en/of grondwerken uit te voeren;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfswoning:

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;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 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;

1.17 gebouw:

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

1.18 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 geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.19 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice dan wel een inrichting voor raamprostitutie;

1.20 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

1.21 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

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 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 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.

2.8 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven met bijbehorende voorzieningen;
- b. wonen ten dienste van het agrarisch bedrijf;
- c. een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- d. groen;
- e. water;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen gebouwen ten dienste van de uitoefening van het agrarisch bedrijf worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ten hoogste is één bedrijfswoning toegestaan waarvan de inhoud bedraagt ten hoogste 600 m³ bedraagt;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de dakhelling dient minimaal 15 graden te zijn;
- f. het bouwvlak mag maximaal voor 50% bebouwd worden;
- g. de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden gebouwd;
- h. bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 60 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter.
- i. ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf mag maximaal 550 m² aan bedrijfsbebouwing worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 meter bedragen.
- b. buiten het bouwvlak is de bouw van silo's niet toegestaan en mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn, tenzij deze voor de gevelrooilijn van de bedrijfswoningen wordt geplaatst, in welk geval de hoogte niet meer dan 1 meter mag 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:

- a. van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f. voor het veranderen van het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', met dien verstande dat het bouwvlak voor maximaal 75% bebouwd mag worden;

- b. van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak tot een hoogte van 25 meter.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.2 het plan te wijzigen door:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' bij beëindiging van de agrarische activiteiten, (een deel van) het bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij het restant van bouwvlak wordt verwijderd, met dien verstande dat:
 - 1. het gebruik van de betreffende bebouwing voor agrarische activiteiten niet meer mogelijk is;
 - 2. sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
 - 3. aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieuhygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten geen onevenredige schade wordt toegebracht;
 - 4. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij de bebouwing is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument, of dat uit een te overleggen bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de bebouwing cultuurhistorisch waardevol is;
 - 5. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt.

3.5.2 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerpbesluit ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken het voornemen in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in lid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene gebruiksbepalingen

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in ieder geval verstaan:

- e. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.

Artikel 5 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- g. de bepalingen van het plan indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van bestemmings- en aanduidingsgrenzen en van de afmetingen van bouwwerken noodzakelijk zijn, mits die afwijking van bestemmings- en aanduidingsgrenzen ten opzichte van hetgeen op de planverbeelding is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt en de afwijkingen van de afmetingen van bouwwerken niet meer dan 10% van de in de regels gegeven afmetingen;
- h. de regels 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;
- i. de regels ten behoeve van gebouwen van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³, en een maximum bouwhoogte van 8 m;
- j. de regels 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;
- k. de regels ten behoeve van een standplaats voor een mobiel verkooppunt, uitsluitend voor gronden in de directe nabijheid van een verharde weg;
- l. van de regels over de maximale inhoud van woningen tot maximaal 700 m³, indien de noodzaak hiervoor wordt aangetoond als gevolg van bijzondere woonomstandigheden zoals inwonende ouders, een gehandicapt gezinslid en dergelijke;
- m. van 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:
 - 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).

Artikel 6 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

7.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 5.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1 met maximaal 10%.

7.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 5.1 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.

7.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

7.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 5.4 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Goorsteeg 4 te Ede"."

Bijlagen