

**Agrarisch Buitengebied "Omgeving Barneveldseweg 17 te
Lunteren"**

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2 Huidig gebruik	5
2.3 Planbeschrijving	6
2.4 Landschappelijke inpassing	6
2.5 Mobiliteit	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Provinciaal beleidskader	9
3.2 Gemeentelijk beleidskader	12
3.3 Conclusie	13
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	14
4.1 Milieuzonering	14
4.2 Geluidshinder	14
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Externe veiligheid	15
4.5 Bodem	15
4.6 Water	16
4.7 Ecologie	16
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	17
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Hoofdopzet	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	20
6.1 Algemeen	20
6.2 Economische uitvoerbaarheid	20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Regels	22
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	23
Artikel 1 Begrippen	23
Artikel 2 Wijze van meten	28
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	29
Artikel 3 Agrarisch	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 4 Antidubbelregel	31
Artikel 5 Algemene gebruiksbepalingen	32
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 8 Overgangsrecht	37
Artikel 9 Slotregel	38

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie "Omgeving Barneveldseweg 17" te Lunteren. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Lunteren, Sectie I, nummer 1390 en 1564.

Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een wijziging van de aanduiding op het perceel aan de Barneveldseweg 17 van 'agrarisch bedrijf middelgroot' naar 'agrarisch bedrijf groot'. In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreidingen van middelgrote agrarische bedrijven. Onderhavig plan is daar de uitwerking van.

Het verzoek tot deze wijziging is op 22 december 2008 gedaan namens de adviseur van de huidige eigenaar. Het plan is om in het zuidoosten van het terrein een nieuwe schuur te bouwen met een oppervlakte van 2.300 m². Daarnaast worden enkele bijgebouwen gesloopt.

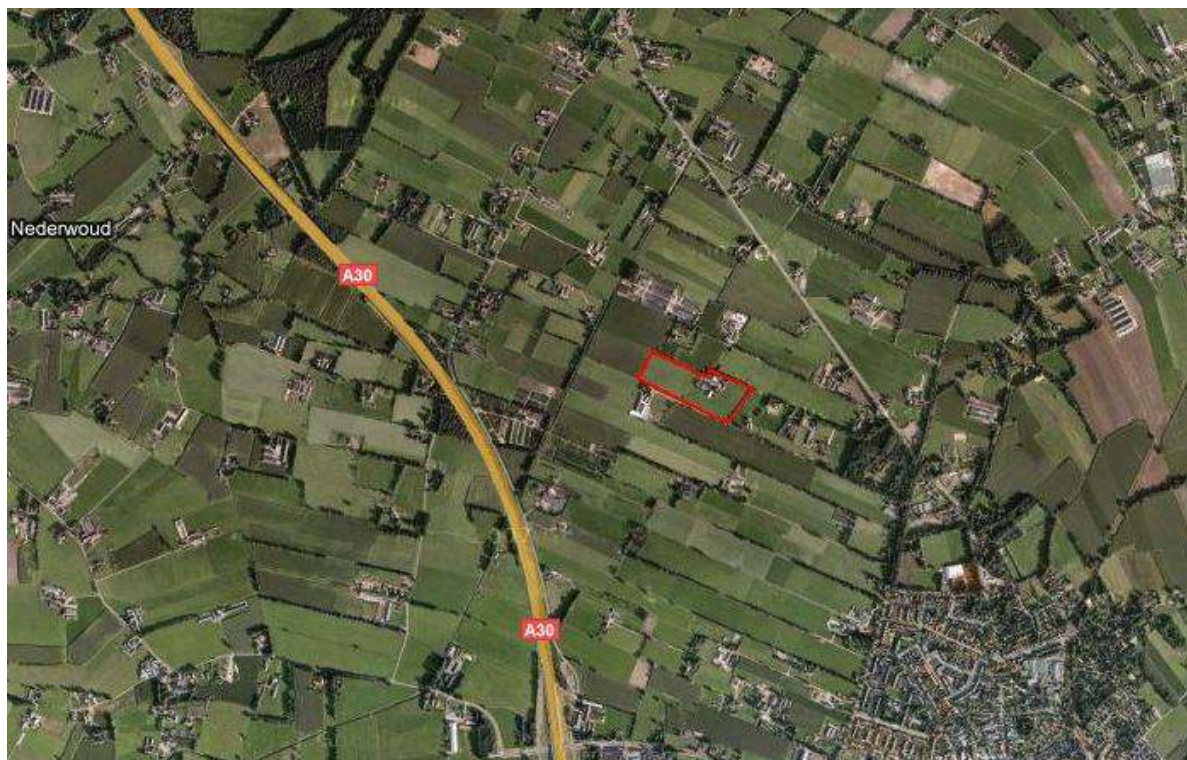
Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.6 Wro noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Barneveldseweg 17 bevindt zich in het buitengebied tussen Lunteren en Barneveld. Het ligt circa 2 kilometer ten noord-westen van Lunteren. Het perceel ligt aan de westzijde van de Barneveldseweg, tussen de Barneveldseweg en de Rijksweg A30.

Het plangebied heeft een rechthoekige vorm met één schuine zijde. Dit wordt begrensd door een viertal agrarische percelen.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Barneveldseweg 17 bevindt zich momenteel een middelgroot agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 2.200 m². De gebouwen worden omgeven door enige verharding in combinatie met agrarische gronden. Dit gebruik past binnen de huidige aanduiding *agrarisch middelgroot*.



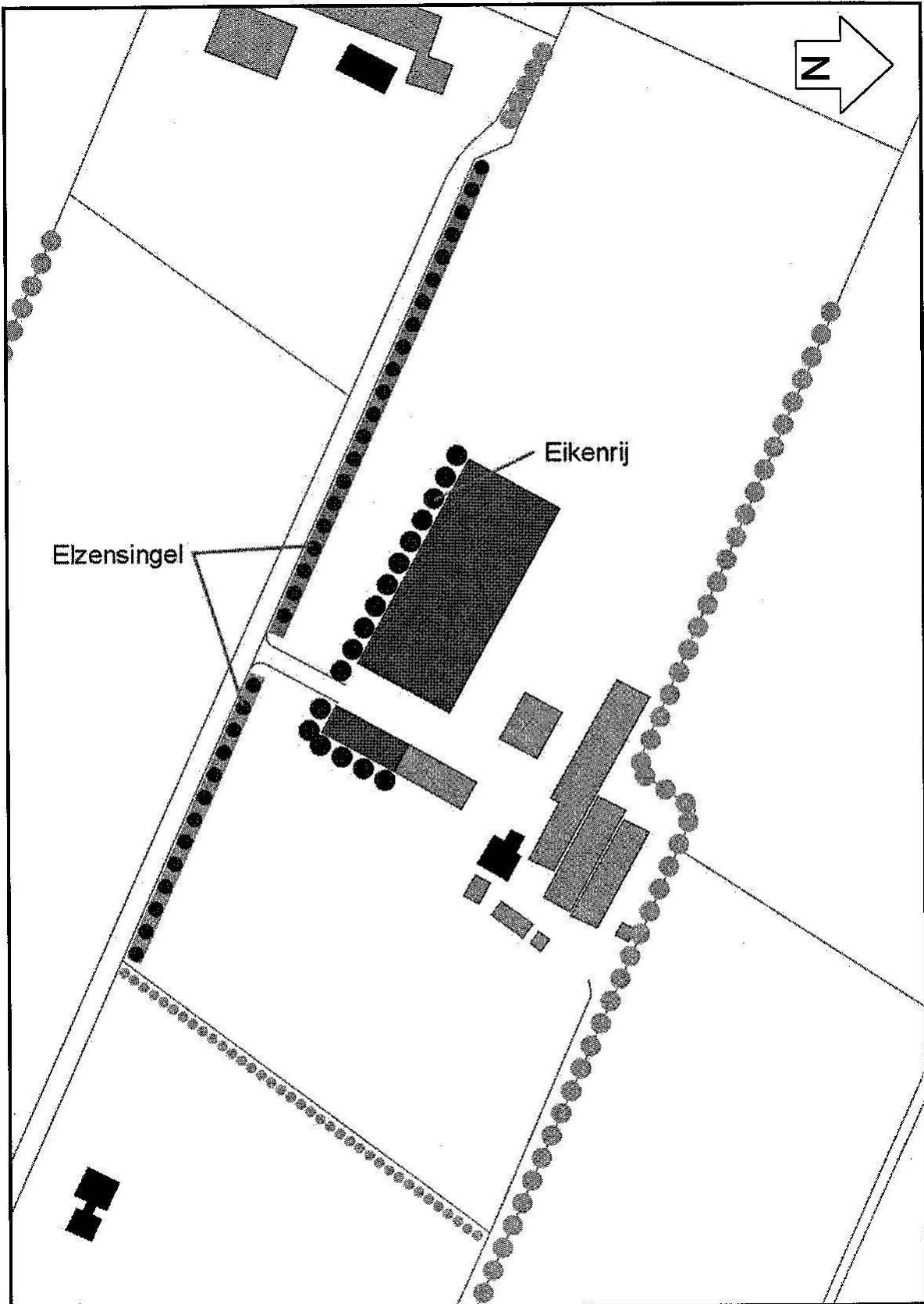
Situatie perceel (bron: Google)

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van de percelen aan de Barneveldseweg 17 is voornemens het bestaande middelgrote agrarische bedrijf uit te breiden. De geplande nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van 2.318 m² en bevindt zich in de westhoek van het perceel.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het bedrijf ligt in het broekontginningslandschap, in het landbouwontwikkelingsgebied ten westen van Lunteren. Dit gebied is natuurlijk en de landschappelijke inpassing van de voorgestelde bebouwing dient aan te sluiten bij dit type landschap. Langs de zuidwestelijke perceelsgrens dient de rij zwarte elzen te worden aangevuld tot een drierijige singel met zwarte elzen als boomvormers en gebiedseigen struiken als onderbegroeiing. Het aanplanten van een rij zomereiken langs de gehele zuidelijke zijde van de nieuwe pluimveestal behoort eveneens tot de vereisten. Daarnaast moet een rij zomereiken langs de oostelijke en de zuidelijke zijde van de uitbreiding van de loods worden aangeplant.



Schaal 1:2000

Nieuwe situatie

2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op eigen terrein plaats vinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De extra verkeersbewegingen die het vergrote bedrijf zal genereren zal neerkomen op een tot twee extra vervoersbewegingen per week. Gelet op het feit dat deze twee bewegingen ook nog over twee wegen verspreid worden zal dit geen problemen opleveren vanuit het oogpunt van mobiliteit.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

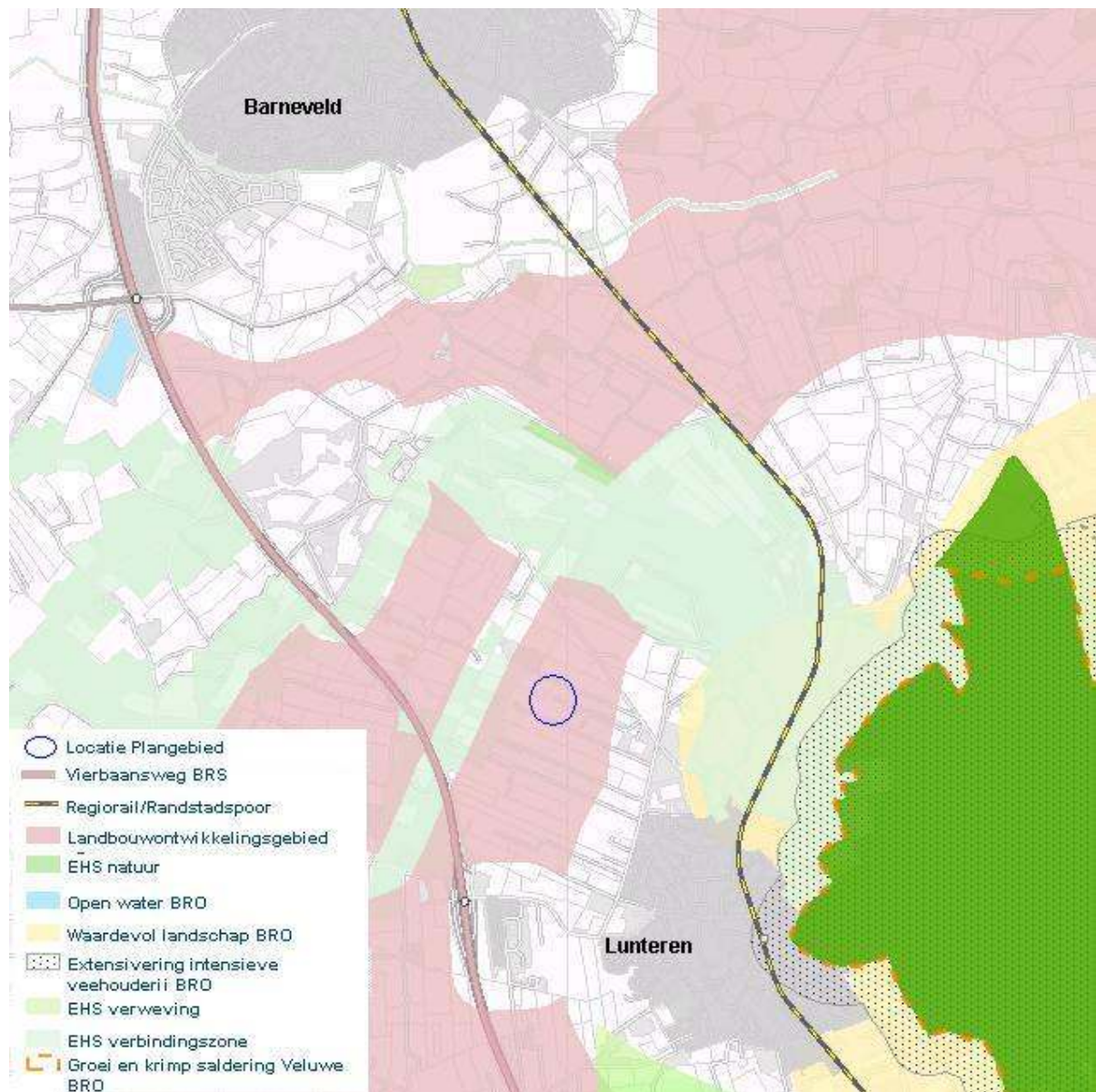
3.1 Provinciaal beleidskader

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 "contramural" 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

Het perceel is gelegen in landbouwontwikkelingsgebied. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

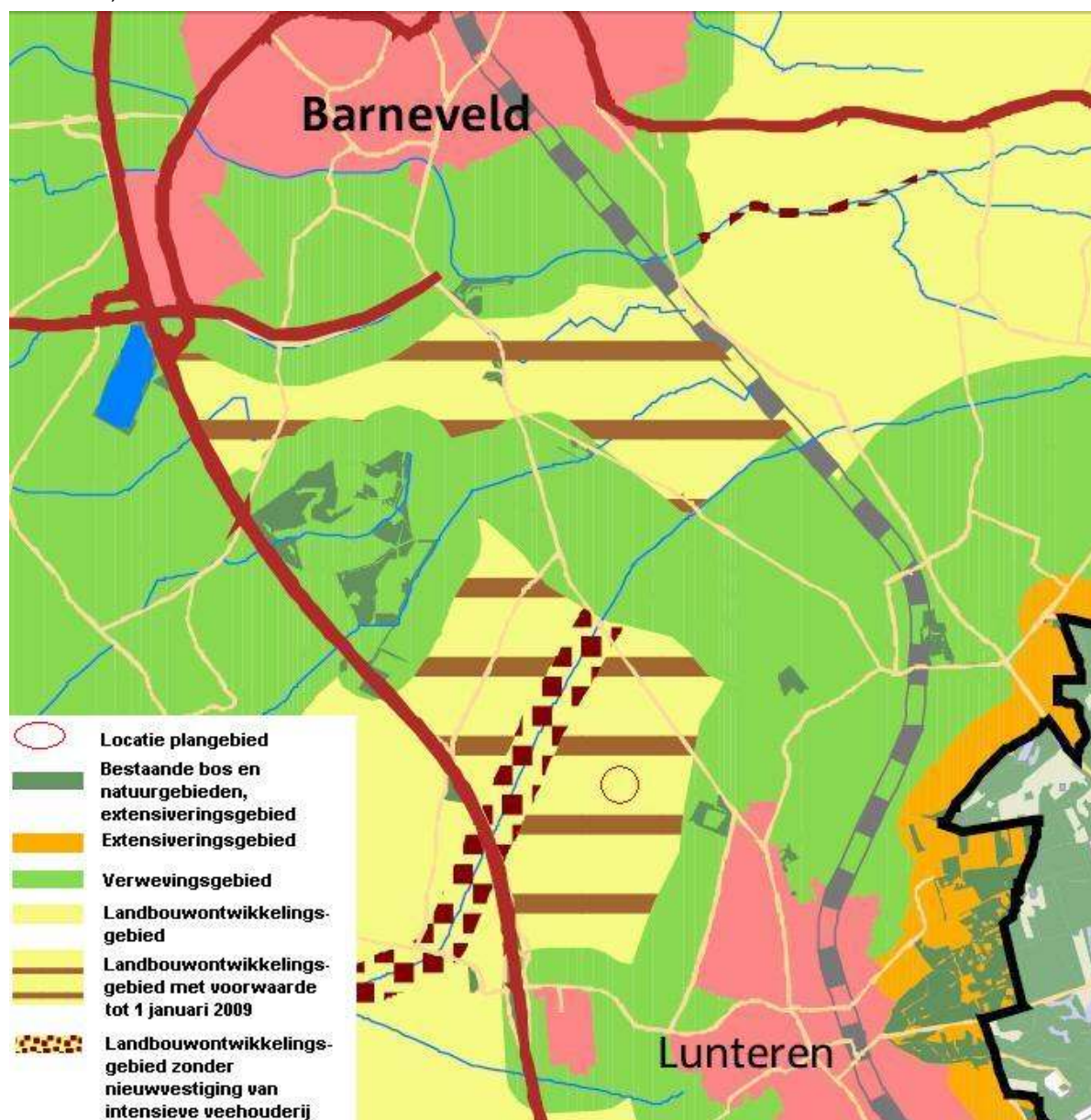
De provincie beschouwt voedselproductie en bloemen/plantenteelt als de primaire functie van agrarische bedrijven. De provincie hanteert het principe van concentratie voor alle intensieve vormen van land- en tuinbouw, zoals de intensieve veehouderij en glastuinbouw.

Binnen de contouren van landbouwontwikkelingsgebieden is volgens het Streekplan nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk. Aangezien de voorgestelde herinrichting van de percelen een uitbreiding van het huidige bedrijf betreft, kan met recht worden gesteld dat het plan past binnen het beleid van de structuurvisie.

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.



Ligging perceel in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

In het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangeven. Mogelijkheden voor nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven worden bepaald. Buiten het reconstructiegebied is nieuwvestiging niet toegestaan; hervestiging en uitbreiding wel. De besluitvorming hierover in het kader van reconstructie is hierbij leidend.

Het plangebied is gelegen in de zone landbouwontwikkelingsgebied, met als voorwaarde dat verplaatsende bedrijven die (mede) gefinancierd worden middels de verplaatsingsregeling intensieve veehouderijbedrijven tot 1 januari 2009 niet toegelaten worden. In dit gebied ligt het primaat bij de landbouw en wordt het behoud en uitbreiding van productieruimte zo veel mogelijk veilig gesteld. 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.

Maximaal gebruik maken van bestaande locaties staat voorop, uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven is dan ook mogelijk. Het voorgenomen bouwplan betekent een uitbreiding van het agrarisch bedrijf ter plaatse. Dit past binnen het beleid van het reconstructieplan.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2002"

De percelen aan de Barneveldseweg 17 liggen in het bestemmingsplan "Agrarisch buitengebied 2002" van de gemeente Ede. Het plangebied ligt in de bestemming *Agrarisch ontginningslandschap Ede-Meulunteren*. Het heeft de perceelaanduiding *Agrarisch middelgroot*.

In de bestemming *Agrarisch ontginningslandschap Ede Meulunteren* is gekozen voor het handhaven en versterken van de huidige ruimtelijke identiteit van het grootste deel van het gebied, welke wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- de aanwezige halfverharde/onverharde wegen en insteekwegen;
- de aanwezige beeksloten;
- wegbeplanting en de aanwezige perceelsrand beplanting;
- erfbeplanting;
- de richting van het verkavelingspatroon;

Voor het ruimtelijke beeld zijn tevens de volgende kenmerken van de bebouwing bepalend:

- de vorm van het bouwperceel en in samenhang daarmee de situering van de gebouwen;
- de hoofdvorm van de gebouwen, welke tot uitdrukking komt in één bouwlaag met daarop een nadrukkelijke kap, met dien verstande dat ten behoeve van hedendaagse agrarische bedrijfsgebouwen een flauwe kap acceptabel is;
- een aan het hoofdgebouw ondergeschikte maatvoering en situering van bijgebouwen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van genoemde kenmerken wordt middels op te stellen landschaps- en verkeersplannen gestreefd naar:

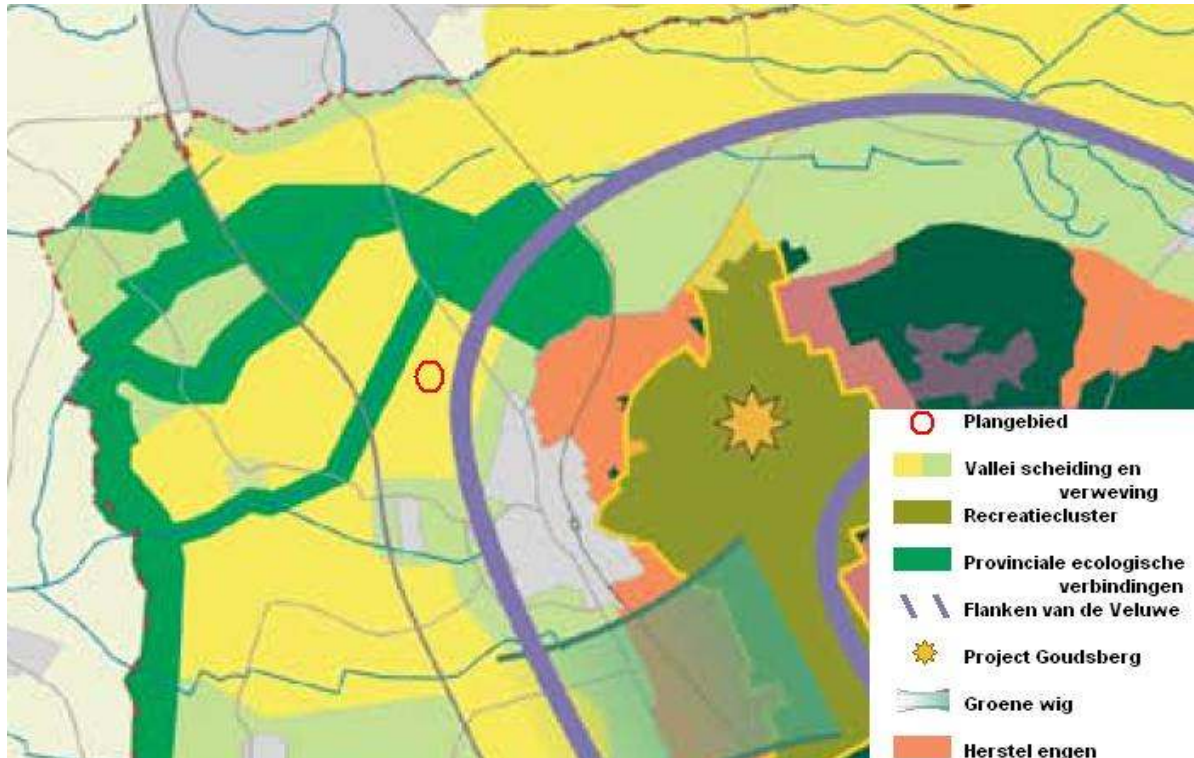
- behoud en versterking van de wegbeplanting;
- behoud en versterking van erf- en perceelsrandbeplanting;
- versterking van de herkenbaarheid van beken;
- versterking van de herkenbaarheid van de Vallei door een groter contrast tussen openheid en beslotenheid.

Binnen de aanduiding *Agrarisch middelgroot* zijn agrarische activiteiten toegestaan. Het bouwvlak van 0,5 ha. mag voor 50% bebouwd worden. Op het perceel is momenteel 2200 m² aan bedrijfsbebouwing gesitueerd.

Gelet op de uitbreiding van de agrarische activiteiten is het vergroten van de bouwmogelijkheden vereist. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 van de Wro) opgenomen voor middelgrote agrarische bedrijven in verband met het vergroten van de bouwmogelijkheden. Onderhavig plan is de uitwerking van bedoelde wijzigingsbevoegdheid.

3.2.2 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

Een van de speerpunten van het ontwikkelingsplan buitengebied is het scheppen van voorwaarden voor de continuïteit van agrarische bedrijven. De sterke levensvatbare landbouw die de drager is van een groen en vitaal platteland wordt hiermee gewaarborgd. De mogelijkheid tot schaalvergroting in landbouwontwikkelingsgebieden draagt hieraan bij.

De schaalvergroting en de ontwikkeling vooruitlopend op toekomstige regelgeving van het onderhavige agrarische bedrijf draagt bij aan een sterke levensvatbare landbouw en past binnen het beleid van het ontwikkelingsplan.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Barneveldseweg 17 past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is onderhavig plan een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Zodoende strookt onderhavig wijzigingsplan ook met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het bestemmingsplan buitengebied.

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

Het gebied is met het verspreidingsmodel V-stacks doorgerekend. Hierbij is gebleken dat de geurbelasting op de dichtstbij gelegen woningen aan de Barneveldseweg 23 en de Bisschopweg 67 met waarden van respectievelijk 1,7 en 3,7 ruim onder de toegestane norm van 14 liggen.

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 onderhavige bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidsgevoelige bestemmingen een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

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

Gelet op de aard van het bedrijf is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van fijnstof. Het bedrijf valt dus niet onder het NIBM. Met het model ISL3a is berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijnstof ter plaatse is. Uit deze berekening blijkt dat er aan de eisen die de Wet luchtkwaliteit stelt is voldaan.

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 (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen nabij het plangebied maken geen deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De voorliggende wijziging heeft geen toename van groepsrisico tot gevolg.

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 overdacht 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 de BKK is gebleken dat de locatie is gelegen in een relatief schoon gebied. Een nadere toets heeft uitgewezen dat vrijstelling kan worden verleend van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek.

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.

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 er niet gesloopt gaat worden en de fundering van het gebouw reeds aanwezig is worden er geen beschermde soorten verwacht. Vanuit soortbescherming zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan dit project. 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. 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

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Het ligt op circa 1,7 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, de Veluwe. Het plan heeft geen externe werking op dit natuurgebied. Derhalve wordt aan de voorschriften uit de natuurbeschermingswet geen afbreuk gedaan.

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 dekzandruggen en -koppen.

In de directe omgeving met een straal van 500 meter zijn geen archeologische waarnemingen bekend. Binnen deze directe omgeving zijn in het verleden 2 archeologische onderzoeken gedaan. Daarvan had de ene locatie een intacte bodemopbouw, de ander niet. Bij beide locaties zijn uiteindelijk geen archeologische resten aangetroffen.

In het plangebied is de fundering van het nieuw te bouwen gebouw reeds aanwezig, mogelijke archeologische waarden zijn derhalve reeds verstoord. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet nodig.

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 bouw- en gebruiksregels 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 (artikel 4, 5 en 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het gehele plangebied beslaat één perceel heeft de bestemming *Agrarisch*, met de gebiedsaanduiding *reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied*. Volgens de voorschriften is op het perceel één agrarisch bedrijf toegestaan.

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 ontwerp van dit bestemmingsplan wordt geen gelegenheid tot inspraak geboden. Gelet op het feit dat de inspraakverordening aangeeft dat inspraak niet gehouden hoeft te worden bij ondergeschikte herzieningen (en of uitwerkingen) van eerder genomen beleidsvoornemens is besloten om in onderhavig geval geen inspraak te voeren. De rechtsbescherming van belanghebbenden is voldoende gewaarborgd in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Awb).

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.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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;

1.2 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;

1.3 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 abiotische waarden

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.6 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;

1.7 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;

1.8 archeologisch verwachtingswaarden

gronden met verwachtingswaarden, die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijfsgebouw

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

1.11 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;

1.12 bestaande situatie

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

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.NL.IMRO.0228.LUNABG003- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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;

1.24 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarden in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.25 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

1.26 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;

1.27 extensief recreatief medegebruik

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

1.28 functie

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

1.29 gebouw

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

1.30 geluidsgevoelig gebouw

gebouw welke dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.31 geluidsgevoelige functie

bewoning of andere geluidsgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.32 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;

1.33 hoofdfunctie

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 kap

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

1.37 landschapselementen

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha;

1.38 maaiveld

het grensvlak tussen de grond en de lucht;

1.39 paardenbak

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

1.40 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;

1.41 perceel

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

1.42 perceelsgrens

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

1.43 plan:

het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Barneveldseweg 17 te Lunteren" van de gemeente Ede;

1.44 planverbeelding

de planverbeelding van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Barneveldseweg 17 te Lunteren" bestaande uit de kaart NL.IMRO.0228.LUNABG003-0101.dgn;

1.45 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 teeltondersteunende voorzieningen

(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik;

- (teelt)ondersteunende kas: een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Hieronder vallen ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (<1,5 meter);
- permanente (teeltondersteunende) voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;
- tijdelijke (teeltondersteunende) voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;
- hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, die in de regel hoger zijn dan 1,5 m. Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkappen; plastic- /foliekassen, -tunnels en -regenkappen;
- lage (teelt)ondersteunende voorzieningen: (teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op nabij de grond worden aangebracht, met een maximale hoogte van 1,5 m. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: containervelden (een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton; of anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen) lage tunnels (halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen) insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolies en vraatnetten;
- overige (teelt)ondersteunende voorzieningen (boomteelthek) een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, op boomteeltpercelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden;

1.47 veehouderij

agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweideij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

1.48 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;

1.49 voorgevelrooilijn

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

1.50 zijgevel

- a. de grens van de hoofdmassa van een gebouw, niet zijnde een voorgevel of achtergevel;

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.

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 één bedrijfswoning per bedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterbergingen en soortgelijke doeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van ten hoogste één bedrijf toegestaan. Indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- b. De bebouwing dient per bedrijf te worden gegroepeerd op een aangesloten vlak van ten hoogste 1 hectare waarbij maximaal 50 procent van het vlak bebouwd mag worden;
- 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 in pandige 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 60 m²;
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 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 'Agrarisch' 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 dien 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 3.2.2 onder a en b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- d. lid 3.2.3 onder b en c voor het bouwen van bedrijfswoningen met een goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een bouwhoogte tot maximaal 12 m;
- e. lid 3.2.3 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- f. lid 3.2.4 onder a voor het bouwen van terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- g. lid 3.2.4 onder b voor het bouwen van een bijgebouw met een gezamenlijk oppervlakte van 75 m²;
- h. 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 gebruiksbepalingen

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

- a. 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;
- b. opslag van goederen buiten gebouwen;
- c. een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een woning.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

ter plaatse van de reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied gelden in aanvulling op of in afwijking van de overige regels tevens de volgende regels:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied ontheffing te verlenen ter uitbreiding van de agrarische bebouwing tot een maximaal bebouwingspercentage van 75%;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied de bestemming van de gronden te wijzigen ter vergroting met maximaal 0,5 hectare van de bestemming vlak waarbinnen de agrarische bebouwing gesitueerd dient te zijn is mogelijk tot een maximaal oppervlak van 1,5 hectare ;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden met deze aanduiding te wijzigen ten behoeve van de functieverandering tot intensieve veehouderij;
- d. bij functieverandering ter plaatse van de reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied naar de functie wonen dient aangetoond te worden dat de gronden in redelijkheid niet te gebruiken zijn voor een agrarische functie.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 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:

7.1.1 10% ontheffing

de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

7.1.2 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;

7.1.3 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:

- 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).

7.1.4 Inhoud woning

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 gezinlid en dergelijke;

7.1.5 Openbare nutsgebouwtjes

toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
- b. de (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;

7.1.6 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;

7.1.7 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;

7.1.8 *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;

7.1.9 *Paardenbakken*

ten aanzien van het toestaan van paardenbakken buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Bedrijf' of 'Wonen'.
- b. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m².
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1,5 m, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.
- d. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

7.1.10 *Mobiel verkooppunt*

ten behoeve van een standplaats voor een mobiel verkooppunt, uitsluitend voor gronden in de directe nabijheid van een verharde weg;

7.2 Ontheffing gebruiksverbod

7.2.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5 sub d en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 65 m² waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan één bouwlaag;
- d. het bijgebouw is gelegen op maximale afstand van 15 meter van het hoofgebouw.

Burgemeester en wethouders trekken deze ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.2.2 *Kleinschalig kamperen*

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 bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig kamperen tot maximaal 25 kampeermiddelen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het kleinschalig kamperen uitsluitend plaats mag vinden in aansluitend aan, en op gronden behorende bij, het bestemmingsvlak voor 'Agrarisch', 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met Waarden - Landschaps- en Natuurwaarden' en 'Wonen' en binnen een zone van 75 m gemeten vanuit het bestemmingsvlak moet worden gesitueerd;
- b. In totaal mag niet meer dan 0,5 ha van de gronden voor kleinschalig kamperen worden gebruikt;
- c. Ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag maximaal 50 m² aan bebouwing, voor sanitaire voorzieningen, worden gerealiseerd binnen de gronden die ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden gebruikt;
- d. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De campings dienen landschappelijk te worden ingepast.

7.2.3 *Bed & Breakfast*

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 bestemmingsregels voor het toestaan van de vestiging van Bed & Breakfast in woningen en bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het gebruik als bed and breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. De oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 50 m²

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Barneveldseweg 17 te Lunteren".