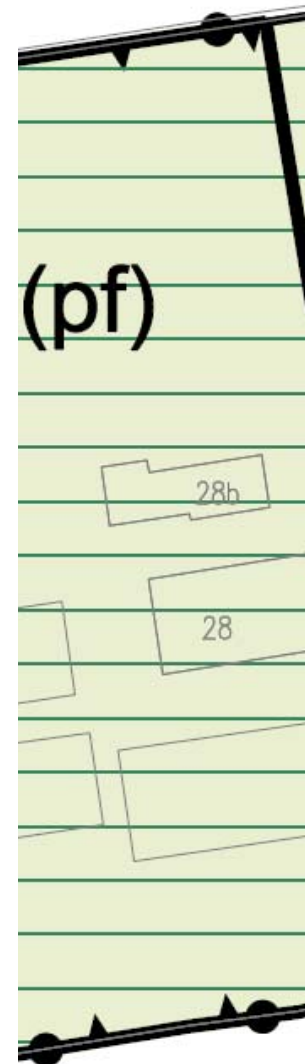


BESTEMMINGSPPLAN
Agrarisch Buitengebied
"Omgeving Maanderdijk
28 te Ede en Rijnsteeg 9
te Bennekom"

CONCEPT-VOORONTWERP

3 MAART 2009



**Agrarisch Buitengebied "Omgeving Maanderdijk 28 te Ede &
Rijnsteeg 9 te Bennekom"**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	6
2.2 Huidig gebruik	7
2.3 Planbeschrijving	8
2.4 Landschappelijke inpassing	8
2.5 Mobiliteit	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Provinciaal beleidskader	11
3.2 Regionaal beleidskader	12
3.3 Gemeentelijk beleidskader	12
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	15
4.1 Milieuzonering	15
4.2 Geluidshinder	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Bodem	17
4.6 Water	17
4.7 Ecologie	18
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	19
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Hoofdopzet	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid	22
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Regels	24
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	25
Artikel 1 Begrippen	25
Artikel 2 Wijze van meten	28
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	29
Artikel 3 Agrarisch	29
Artikel 4 Wonen	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels	32
Artikel 6 Antidubbelregel	33
Artikel 7 Algemene gebruiksbepalingen	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 8 Overgangsrecht	35
Artikel 9 Slotregel	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties Maanderdijk 28 te Ede en Rijnsteeg 9 te Bennekom. Kadastraal staan deze locaties bekend als respectievelijk gemeente Ede, sectie E, nummer 1428 en gemeente Bennekom, sectie F nummer 1502.

Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een functiewijziging op het perceel aan de Maanderdijk 28 van *wonen met agrarische nevenactiviteiten* naar *Agrarisch* met de functieaanduiding *paardenfokkerij*. Als compensatie voor deze wijziging is een functiewijziging voorgesteld op het perceel aan de Rijnsteeg 9 van *agrarisch middelgroot* naar *Wonen*.

Het verzoek tot deze functieveranderingen is gedaan door de huidige eigenaar van het perceel aan de Maanderdijk 28, die voornemens is zijn paardenhouderij/-fokbedrijf op deze locatie door te ontwikkelen. Het plan is om de bestaande gebouwen, met uitzondering van de woning, te slopen en vervolgens circa 5000 m² nieuwbouw te plegen. Hiertoe is een herziening nodig van het bestemmingsplan ex artikel 3.6 Wro.

Op het perceel Rijnsteeg 9 worden geen bouwactiviteiten ontwikkeld. Wel wordt de aanduiding van het perceel gewijzigd van 'agrarisch middelgroot bedrijf' naar een woonaanduiding.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

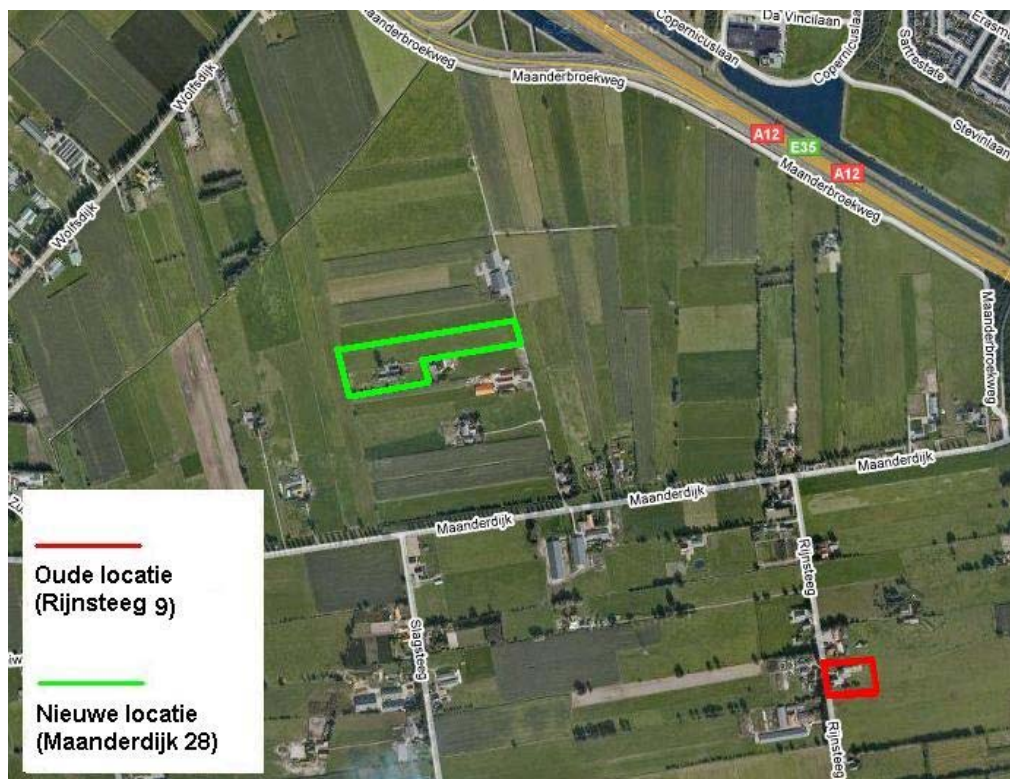
2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Maanderdijk 28

Het perceel aan de Maanderdijk 28 bevindt zich ongeveer een halve kilometer ten zuidoosten van Ede in het buitengebied tussen Ede, Wageningen, Bennekom en Veenendaal. Het perceel ligt niet direct aan de Maanderdijk, maar wordt met een insteekweg dwars op deze weg ontsloten. Daarmee ligt het perceel binnen de driehoek Maanderdijk, Wolfsdijk en de Maanderbroekweg. Deze laatste weg ligt parallel aan, en direct naast de rijksweg A12. Het betreft een langgerekt perceel gelegen in oost-west richting. De langste zijde is ongeveer 360 meter. De oostgrens is ongeveer 90 meter lang. De westgrens bedraagt slechts de helft daarvan, ongeveer 45 meter. In de directe nabijheid van het perceel ligt aan de Maanderdijk 28a een burgerwoning.

Rijnsteeg 9

Het perceel aan de Rijnsteeg 9 bevindt zich ongeveer een kilometer ten zuidoosten (richting Bennekom) ten opzichte van het perceel aan de Maanderdijk 28. Het perceel is eveneens een halve kilometer ten zuidwesten van Ede gelegen, in het buitengebied tussen Ede, Wageningen, Bennekom en Veenendaal. Het betreft een bij benadering rechthoekig perceel van 40 bij 100 meter. Het ligt in oost-west richting en is met de korte westelijke zijde direct aan de Rijnsteeg gelegen. In de directe nabijheid van het perceel is een school gevestigd.

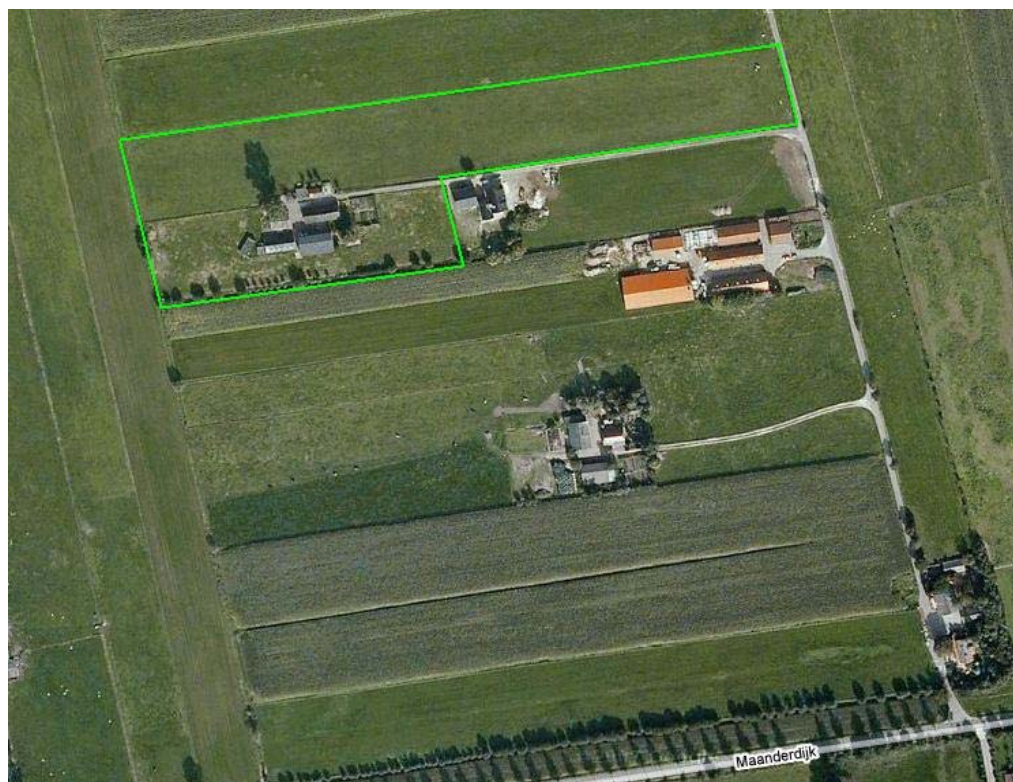


Ligging Plangebied (bron: Google maps)

2.2 Huidig gebruik

Maanderdijk 28

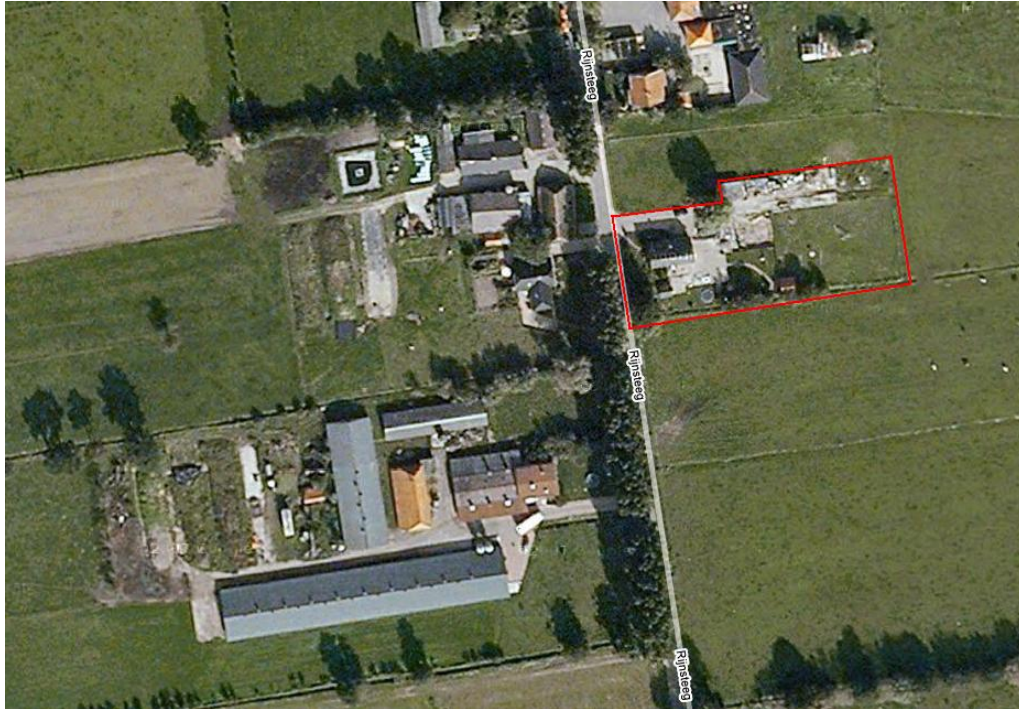
Op het perceel aan de Maanderdijk 28 bevinden zich momenteel een woning en een paardenhouderij/fokbedrijf bestaande uit onder andere paardenstallen en schuren. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 750 m². De gebouwen worden omgeven door enige verharding. Dit gebruik past binnen de huidige bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit. Behalve deze gebouwen zijn er op het perceel nog een paardenbak (eb- en vloedbak) en een stapmolen aanwezig. Deze bevinden zich direct ten westen van de gebouwen. Een tweede stapmolen ligt net over de perceelsgrens op het naburige terrein. De rest van het perceel is grasland. Langs de zuidelijke grens van het perceel is erfgransbeplanting aanwezig bestaande uit elzen en wilgen.



Perceel Maanderdijk 28 (bron: Google maps). Deze luchtfoto is genomen voordat de paardenbak en de twee stapmolens zijn aangelegd.

Rijnsteeg 9

Op het perceel aan de Rijnsteeg 9 zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen reeds afgebroken. De bedrijfswoning is gehandhaafd. Op het perceel is nog veel verharding aanwezig die sinds het verdwijnen van de agrarische functie overbodig is.



Perceel Rijnsteeg 9 (bron: Google maps)

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Maanderdijk is voornemens zijn bestaande paardenstallen en schuren te slopen en vervolgens nieuwbouw te plegen ten behoeve van een uitbreiding van zijn paardenhouderij/-fokbedrijf. Aan het bedrijf is reeds een milieuvergunning verleend voor het houden van 30 paarden jonger dan 3 jaar en 40 paarden ouder dan 3 jaar. De geplande nieuwbouw heeft een oppervlakte van in totaal 4980 m² en bevindt zich aan de westzijde van de huidige woning.

Op het perceel aan de Rijnsteeg 9 zal fysiek niets veranderen. De huidige woning zal als een burgerwoning gehandhaafd blijven. Wel wordt de aanduiding gewijzigd van 'agrarisch bedrijf middelgroot' naar een woonaanduiding.

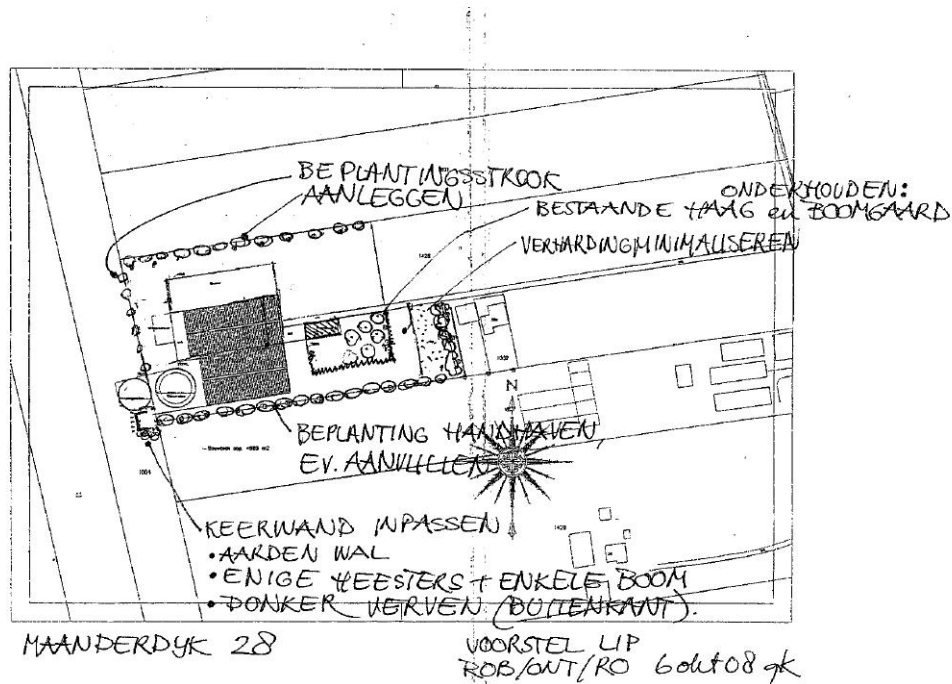
2.4 Landschappelijke inpassing

Maanderdijk 28

Maanderdijk 28 ligt in het broekontginningslandschap. De landschappelijke inpassing van de voorgestelde uitbreiding van de paardenhouderij dient aan te sluiten bij dit type landschap. De beplanting dient de langgerekte oost-west verkaveling te versterken. De landschappelijke inpassing van het ingediende plan moet bestaan uit de volgende onderdelen:

- inpassing van de tuin bij de woning met hagen en een hoogstamboomgaard (reeds gerealiseerd);
- inpassing van het bouwblok met kavelgrensbeplanting aan de zuid- en noordzijde. De zuidelijke erfsgrensbeplanting is reeds aanwezig en dient eventueel aangevuld en in stand gehouden te worden. Op de noordelijke kavelgrens dient een vergelijkbare beplanting te worden aangebracht; een houtsingel van inheemse beplanting, waaronder boomvorsers.;
- een beplantingsstrook dwars op de kavelrichting tussen Maanderdijk 28a aan de oostkant en Maanderdijk 28, bestaande uit inheemse heesters en mantelzoomvegetatie en een ruige berm;
- een smalle, transparante beplantingsstrook van inheems materiaal op de westelijke kavelgrens, tussen de stapmolen en noordelijke kavelgrens;
- de meest westelijke stapmolen heeft een fraaie omzoming met een blank houten hek. De stapmolen ligt op het aangrenzende perceel, dat dwars op de huiskavel ligt. Vanaf de Maanderdijk is zicht op dit perceel mogelijk. In de huidige vorm en met het huidige materiaalgebruik is de stapmolen transparant en niet opvallend. Beplanting rondom deze plek is niet wenselijk omdat het de zichtlijn zal hinderen;

- rondom de mestplaat komt een betonnen keerwand die zeer opvallend gesitueerd is. De langgerekte vorm van de mestplaat zal ervoor zorgen dat de zichtlijn vanaf de Maanderdijk zo min mogelijk wordt onderbroken. Om de keerwand minder te laten opvallen wordt een aarden wal tegen de wand wordt gestort en worden de uitstekende delen van de wand donkerder (bijvoorbeeld bruin) worden geverfd. Aan de zuidkant dient een boom en wat heesterbeplanting te worden aangebracht. Het geheel moet het aanzicht van een klein bosje krijgen;
- zo min mogelijk verharding op de toegangsrouten naar de schuren en de mestplaat. Dit betekent concreet: afstand houden tot de reeds beplante zuidelijke kavelgrens en het minimaliseren van de verharding aan de oostkant tot de benodigde rij- en keerruimte. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat op deze verharding vrachtauto's worden gestald van welke bedrijvigheid dan ook.



Landschappelijke inpassing Maanderdijk 28

Bovenstaande voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de voorgestelde plannen worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente Ede.

Rijnsteeg 9

Landschappelijk gezien is het wenselijk de kavel voor de woning aan de noordkant en zuidkant te verkleinen tot 1500 m².

Algemeen:

- de bestaande bomen handhaven;
- verminderen verharding, onder andere door het versmallen van de oprit.

Noordkant:

- inpassing aan de noordkant van de inrit met een rij elzen en/of knotwilgen;
- solitair achter op het erf: zomereik, linde, noot, of kastanje.

Zuidkant:

- herstel slootoever: verwijderen betonnen platen.

Voortuin (westkant):

- realiseren van een beukenhaag om de voortuin. De haag gaat langs de zuidkant van de oprit, langs de voorkant van de tuin en langs de slootkant aan de zuidkant tot aan of tot en met de zijkant van de woning.

Bovenstaande voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de voorgestelde plannen worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente Ede.

2.5 Mobiliteit

Verkeerskundig leveren de voorgenomen functiewijzigingen en de uitbreiding van de paardenhouderij geen problemen op, mits parkeren in geval van de Maanddijk 28 plaats zal vinden op eigen terrein. Op de Rijnsteeg 9 zijn er geen verkeerskundige veranderingen.

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.

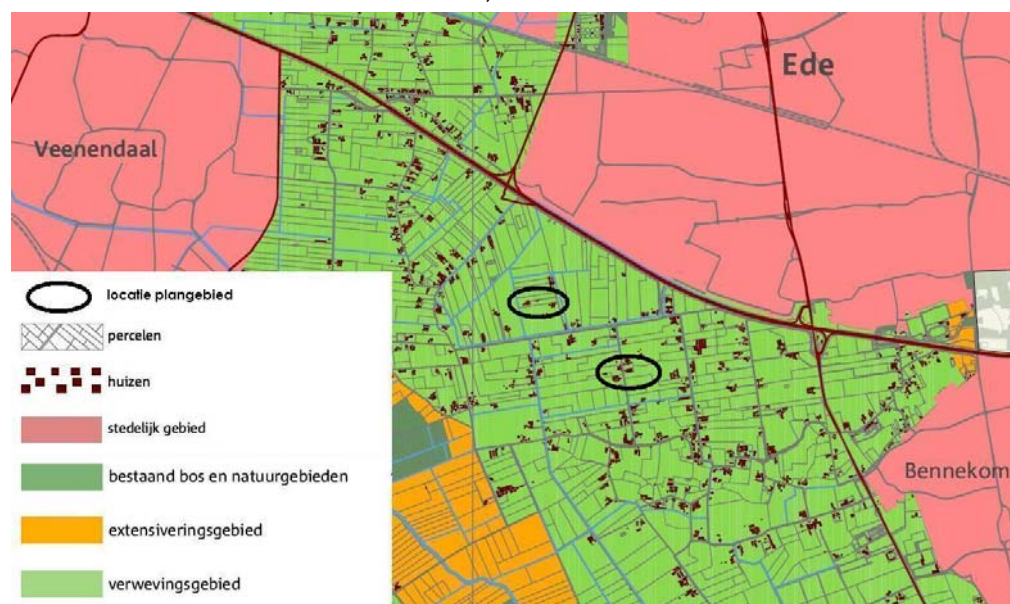
Het Streekplan Gelderland 2005 is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid.

In het streekplan is vastgelegd dat de open ruimte waarin het plangebied is gelegen dient als groene "contramal" 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.

Aangezien de voorgestelde uitbreiding van de huidige paardenhouderij aan strikte voorwaarden met betrekking tot de landschappelijke inpassing dient te voldoen, komt de ruimtelijke kwaliteit door de uitvoering van dit plan niet in het geding. Om deze reden, en omdat de uitbreiding van de paardenhouderij de economische duurzaamheid van het gebied versterkt, passen deze uitbreiding en de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanwijziging binnen het beleidskader 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 het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de veeconcentratiegebieden 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 percelen Maanderdijk 28 en Rijnsteeg 9 in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

In het Reconstructieplan is het perceel aan de Maanderdijk 28 gelegen binnen het *verwevingsgebied*. Verwevingsgebieden zijn die delen van het plangebied die niet als *extensiverings-* of *landbouwontwikkelingsgebied* zijn aangeduid. Zij vormen de overgangsgebieden tussen de extensivering- en landbouwontwikkelingsgebieden, waarin sprake is van een sterke verwevenheid van functies. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen. Hervestiging of uitbreiding van veehouderijen zijn er mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Het voorliggende plan past binnen het beleid zoals dat is geformuleerd in het Reconstructieplan. De structuur van de landbouw wordt versterkt omdat de nieuwe locatie meer ontwikkelingsmogelijkheden aan een agrarisch bedrijf biedt dan de oude locatie, in verband met de nabije aanwezigheid van een school op de oude locatie.

3.2 Regionaal beleidskader

Binnenveld Oost, Verkenning planuitwerking Reconstructieplan

Voor het landelijke gebied tussen Ede, Wageningen, Rhenen en Veenendaal is op basis van het reconstructieplan een nadere gebiedsuitwerking vastgesteld; *Binnenveld Oost, Verkenning planuitwerking Reconstructieplan*. Het doel van deze uitwerking is het verbeteren van de landbouwstructuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In dit plan is aangegeven dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk is. Over hervestiging van een bedrijf - zoals voor de Maanderdijk 28 is voorgesteld - zijn geen specifieke bepalingen opgenomen. De hervestiging van de paardenfokkerij vormt echter wel een verbetering van de landbouwstructuur en de ruimtelijke kwaliteit. Deze verbetering bestaat uit het verplaatsen van een agrarisch bedrijf van een locatie waar een nabijgelegen school hinder ervaart naar een locatie ten midden van andere agrarische bedrijven.

Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verder hebben de gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband *Regio De Vallei* - in aanvulling op het Streekplan Gelderland 2005 en het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost - voor hun buitengebieden een gezamenlijke beleidsinvulling met betrekking tot functiewisselingen ontwikkeld. De gemeenten zijn van mening dat de karakteristiek van hun buitengebied dermate specifiek is, dat een dergelijke eigen beleidsinvulling wenselijk is. Het resultaat daarvan is vastgelegd in het document *Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten* van 4 april 2008. Deze beleidsinvulling stelt richtlijnen voor functieveranderingen, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

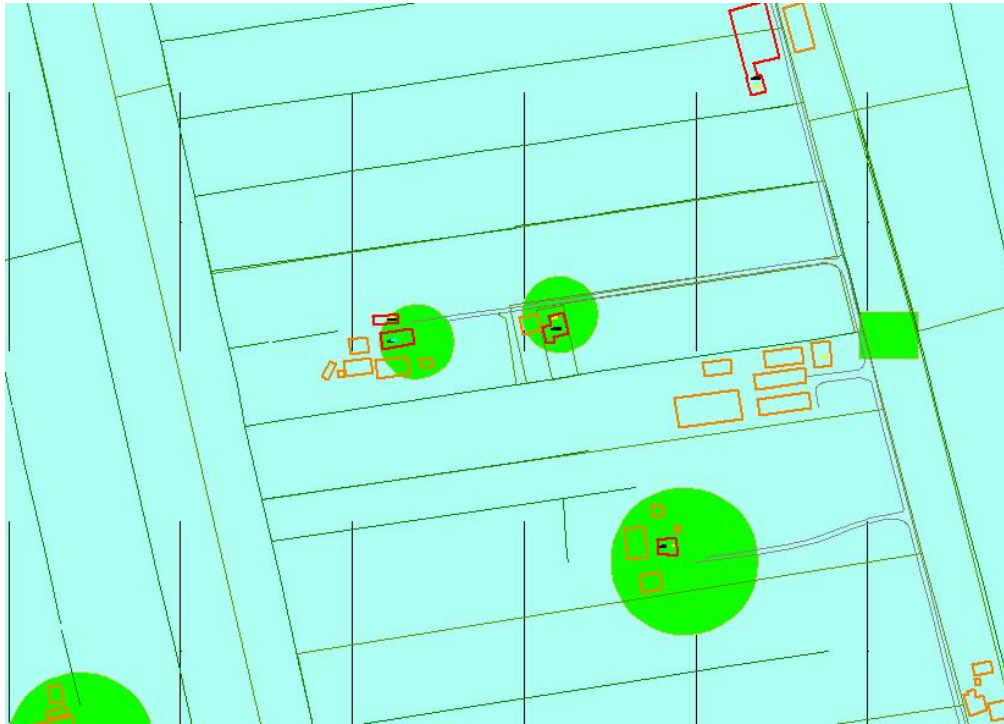
Met betrekking tot een functieveranderingen van wonen naar een agrarische functie - zoals voor het perceel aan de Maanderdijk 28 is voorgesteld - zijn geen richtlijnen opgesteld. Deze beleidsinvulling is voor de betreffende functiewijziging dan ook niet van toepassing. Met betrekking tot de voorgestelde functiewisseling op het perceel aan de Rijnsteeg 9 stelt de beleidsinvulling dat hergebruik van voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning zonder meer mogelijk is.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2002"

Maanderdijk 28

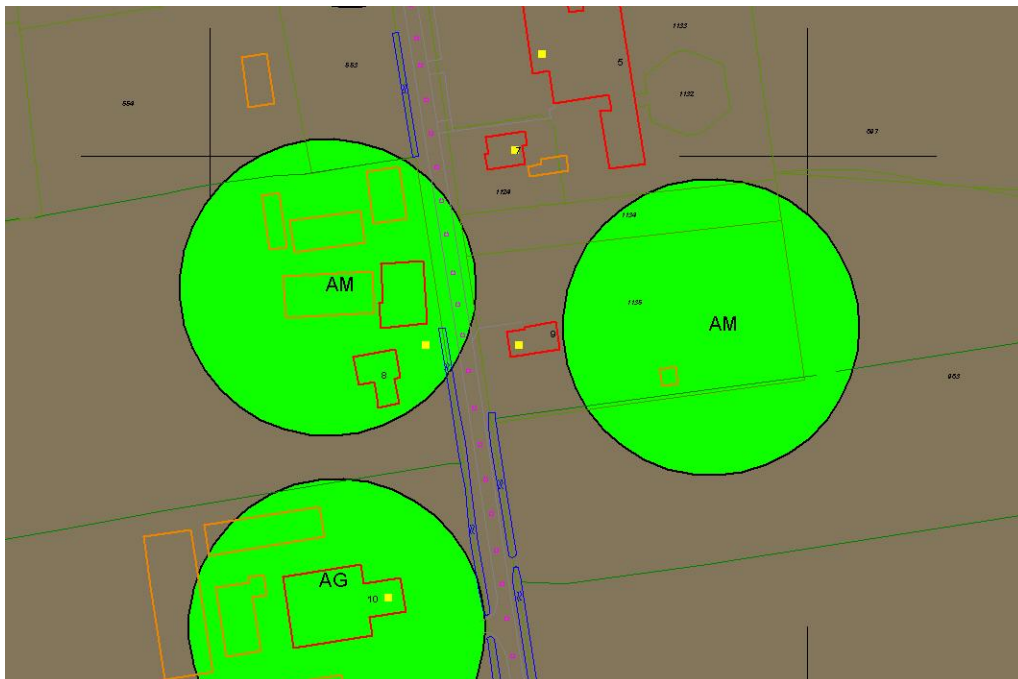
Voor het perceel Maanderdijk 28 vigeert het bestemmingsplan *Artikel 30 herziening agrarisch buitengebied 2002* van de gemeente Ede. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming *Agrarisch ontginningslandschap het Binnenveld* met als nadere aanduiding *Wonen met agrarische nevenactiviteiten*. Er zijn slechts kleinschalige agrarische activiteiten toegestaan naast de functie wonen. De voorgestelde uitbreiding van de paardenhouderij valt niet onder deze omschrijving.



Ligging perceel Maanderdijk 28 in het Agrarisch buitengebied

Rijnsteeg 9

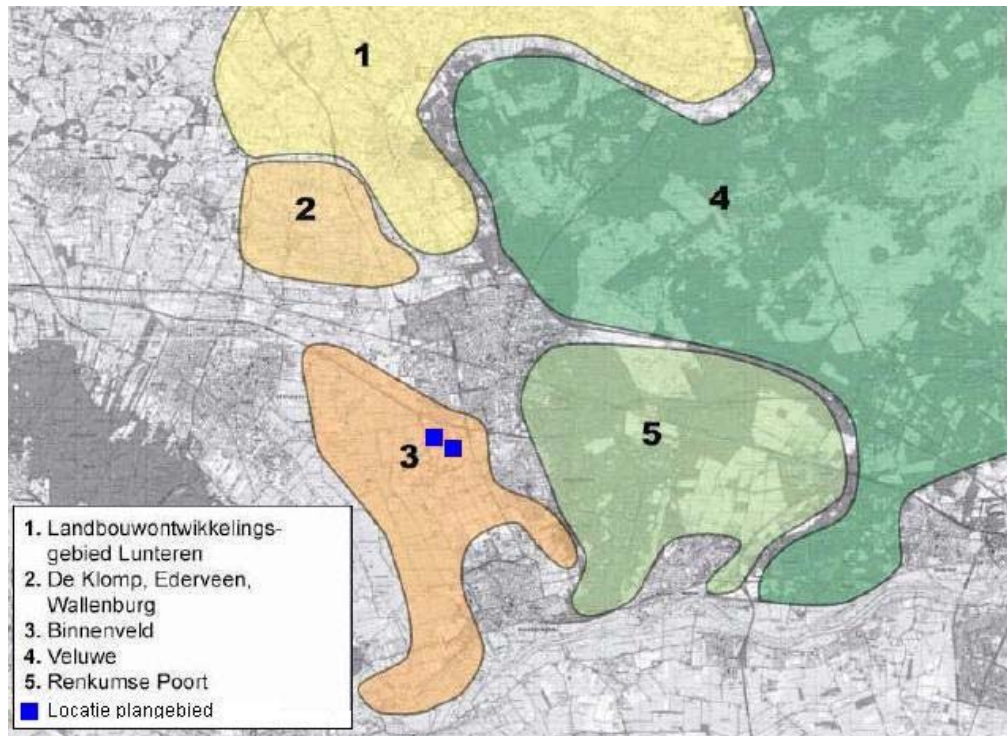
Voor het perceel aan de Rijnsteeg 9 is eveneens het bestemmingsplan *Artikel 30 herziening agrarisch buitengebied 2002* van kracht. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming *Agrarisch ontginningslandschap De Kraats*. De functie *wonen* is uitsluitend toegestaan op de als zodanig op de inventarisatiekaart aangegeven gronden. Het perceel aan de Rijnsteeg 9 is niet als zodanig aangemerkt. Dit perceel heeft namelijk de nadere aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*. Wonen dient een nevenschikt doeleinde te zijn. In de huidige situatie is dat niet het geval.



Ligging perceel Rijnsteeg 9 in het Agrarisch buitengebied

3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met 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. Dit ontwikkelingsplan is slechts richtinggevend en heeft geen juridische status.



Locatie plangebied in het Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In het ontwikkelingsplan liggen de percelen aan de Maanderdijk 28 en de Rijnsteeg 9 in het Binnenveld. Het Binnenveld kent duidelijke omgrenzingen in de vorm van de A12 in het noorden, de Rijndijk in het zuiden en aan weerszijden de bebouwde kernen van Veenendaal, Rhenen, Wageningen en Bennekom. In het ontwikkelingsplan is aangegeven dat er in het Binnenveld wordt gestreefd naar het behouden van een open, agrarische karakter en naar meer ruimte voor natuur, waterberging en extensieve recreatie. Tevens kan uit het ontwikkelingsplan worden opgemaakt dat er naar wordt gestreefd om functieverandering bij agrariërs mogelijk te maken. Het proces van functieverandering moet leiden tot een nieuw duurzaam economisch draagvlak in combinatie met nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Binnen dit laatste streefpunt passen de voorgenomen functieveranderingen.

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, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen.

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 Maanderdijk

De minimaal vereiste afstand tussen een dierenverblijf en een burgerwoning is 50 meter. De afstand tussen de geplande paardenstalling en de meest nabij gelegen burgerwoning op Maanderdijk 28a bedraagt circa 67 meter. Aan de minimaal vereiste afstand wordt voldaan.

4.1.3 Situatie Rijnsteeg

De woning aan de Rijnsteeg 9 is een voormalige agrarische bedrijfswoning. De woning ligt binnen de vereiste minimale afstand van 50 meter van het dichtstbijzijnde dierenverblijf aan de Rijnsteeg 8. Voor deze in principe onaanvaardbare situatie is vanuit de vergunningverlening voor Rijnsteeg 8 een vergunning verleend. Het gaat hier dus om een bestaande legale situatie. Voor het geuraspect is de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming niet van belang.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg wordt in de Wet geluidhinder aangeduid als een geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen 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 Maanderdijk

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet noodzakelijk.

4.2.3 Situatie Rijnsteeg 9

De voorliggende bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidsgevoelige bestemmingen. De woning op de Rijnsteeg 9 heeft een afstand van ongeveer 49 meter tot de voersilo op het perceel Rijnsteeg 8. Deze voersilo zal eens in de twee tot drie weken worden gevuld. Er is geen hinder te verwachten. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op de Rijnsteeg 9 is niet noodzakelijk.

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 Maandersdijk

Het voorliggende plan voor de Maandersdijk betreft de uitbreiding van een paardenhouderij in een gebied waar de grenswaarden niet worden overschreven. De uitstoot van fijn stof als gevolg van de paardenstallen dient beoordeeld te worden aan de hand van het volgens de milieuvergunning maximaal aantal toegestane paarden. In het onderhavige geval gaat het om 30 paarden jonger dan 3 jaar en 40 paarden ouder dan 3 jaar.

Binnenkort zullen kentallen voor de uitstoot van paardenstallen bekend worden gemaakt. Hieruit zal moeten blijken of de uitstoot wel of niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Uit onderzoek van de provincie Gelderland is gebleken dat met name pluimveehouderijen een risico vormen.

[PM]

4.3.3 Situatie Rijnsteeg

De voorliggende plannen voor het perceel aan de Rijnsteeg omvatten noch bouwactiviteiten noch feitelijke wijzigingen in het gebruik. Er zullen geen negatieve consequenties zijn voor de luchtkwaliteit.

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 (200 m) van de omliggende (spoor)wegen waar 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.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

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

4.5.2 Situatie Maanderdijk

In het geval van het perceel aan de Maanderdijk 28 dient de grond geschikt te zijn voor een paardenhouderij. Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) blijkt dat de locatie is gelegen in een relatief schoon gebied (MVR). Tevens blijkt uit een historisch onderzoek dat de locatie onverdacht is. In een dergelijk geval is het mogelijk dat er door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek.

4.5.3 Situatie Rijnsteeg

De voorliggende plannen voor het perceel aan de Rijnsteeg omvatten geen bouwactiviteiten. Bodemonderzoek is voor deze locatie derhalve niet nodig.

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 toets van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

4.6.2 Gemeentelijk beleidskader

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

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

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

Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk. In het kader van de watertoets met betrekking tot het perceel aan de Maanderdijk 28 heeft vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. De resultaten van dit overleg zijn hieronder weergegeven.

PM

Het voorliggende plan voor de Rijnsteeg 9 omvat geen veranderingen in het bebouwde oppervlakte of verharding. Zodoende hoeft er geen vooroverleg met de waterbeheerder plaats te vinden.

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

Voor het voorliggende plan aan de Maanderdijk wordt door de aanvrager nog een ecologisch onderzoek geleverd. [PM]

Het voorliggende plan voor de Rijnsteeg 9 omvat geen veranderingen in gebruik van het perceel. Tevens zijn er geen omvangrijke fysieke veranderingen voorzien. Zodoende is er geen sprake van ecologische schade. De ecologische kwaliteiten van het perceel worden juist gestimuleerd omdat er om landschappelijke redenen enige flora aan het perceel wordt toegevoegd. Nader ecologisch onderzoek is voor dit perceel niet noodzakelijk.

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 dichtstbijzijnde beschermende gebied (de Bennekomse Meent) ligt op ruim 1 km afstand van de Maanderdijk 28. Ook voor het perceel aan de Rijnsteeg 9 is de Bennekomse Meent het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, het bevindt zich op circa 1,5 km afstand. De betreffende percelen vallen derhalve buiten de beschermende werking van de natuurbeschermingswet.

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 Maanderdijk

Het perceel aan de Maanderdijk 28 is gesitueerd in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. De locatie waar nieuwbouw is gepland, is momenteel onbebouwd en is in het verleden onbebouwd geweest. In de directe omgeving zijn geen archeologische monumenten bekend en zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. Binnen een straal van 1 km rondom het plangebied zijn slechts twee waarnemingen bekend; een grafveld en een grafheuvel. Beide zijn op een dermate grote afstand van het plangebied gesitueerd, dat de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied onwaarschijnlijk is. Het is daarom niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren op de locatie.

4.8.3 Situatie Rijnsteeg

Op Rijnsteeg 9 worden geen gebouwen geamoveerd of toegevoegd. Daarom is er geen archeologisch onderzoek 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 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 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 - 7) bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het gehele perceel aan de Maanderdijk 28 -inclusief de stapmolen op het aangrenzende perceel-, krijgt de bestemming 'Agrarisch', met als functieaanduiding 'paardenfokkerij'. Er is een bouwvlak van 1 hectare opgenomen op het achterste (westelijke) deel van het perceel.

Het gehele perceel aan de Rijnsteeg 9 krijgt de bestemming 'Wonen'. Rond de woning ligt een bouwvlak op maat.

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM GEMEENTE (inspraak nav omwonenden)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Maanderdijk 28 te Ede & Rijnsteeg 9 te Bennekom" van de gemeente Ede;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.NL.IMRO.0228.EDEABG003-met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en welke in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en rechtstreeks toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in een woning of daarbij behorende aan- en uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend door een bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

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 voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren, of het telen van gewassen, met uitzondering van houtteelt;

1.8 archeologische waarde

waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin en als zodanig van wetenschappelijk belang is en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het (huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 begane grond

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

1.13 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, met eigen opgang, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 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;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 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, dakopbouw en/of bergzolder;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 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;

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 gebouw

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

1.24 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;

1.25 maaiveld

het grensvlak tussen de grond en de lucht;

1.26 paardenbak

een omheinde onoverdekte voorziening bedoelt voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden;

1.27 paardenfokkerij

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

1.28 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;

1.29 perceel

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

1.30 plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Maanderdijk 28 te Ede & Rijnsteeg 9 te Bennekom" bestaande uit de kaarten NL.IMRO.0228.EDEABG0030101.dgn;

1.31 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;

1.32 sex- 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;

1.33 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken en/of onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop;

1.34 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 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 bijbehorende voorzieningen, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven;
- b. een paardenfokkerij ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij';
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen, met uitzondering van inpandige silo's en milieutechnische voorzieningen;
- d. de dakhelling dient minimaal 15 graden te zijn;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
- f. het bouwvlak mag maximaal voor 50% bebouwd worden;
- g. ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan waarvan de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 600 m³ bedraagt;
- h. de bedrijfswoning dient in de gevelrooilijn te worden gebouwd;
- i. 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.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

ter plaatse van 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;
- c. paardenbakken zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan.

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. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' bebouwing van het bouwvlak van maximaal 75% ;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak tot een hoogte van 25 meter.
- c. paardenbakken buiten het bouwvlak tot een maximaal oppervlak van 800 m² en een maximum hoogte van 1,5 meter.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen krachten artikel 3.6 van de Wro binnen de bestemming 'agrarisch' een wijzigingsplan vaststellen om bouwvlakken vergroten tot maximaal 1,5 hectare, met in achtneming van de volgende regels:

- a. het perceel ligt in een landbouwontwikkelingsgebied of een verwevingsgebied;
- b. alle ruimtelijke belangen zijn afgewogen.

3.5.2 Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'hoofdgebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

ter plaatse van de bestemming 'hoofdgebouw' mogen gebouwen ten dienste van bewoning worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het gebouw en de bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de inhoud mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen uitgezonderd, moet minimaal 30° en maximaal 50° bedragen;
- f. bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 60 m² bij elke woning en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter;
- g. opslag van goederen buiten gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de gevelrooilijn mag ten hoogste 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
- c. paardenbakken zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan.

4.3 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.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwperceel tot een hoogte van 5 meter;
- b. de oppervlakte aan bijgebouwen per woning tot maximaal 75 m² bij woningen met een maximale inhoud van 600 m³

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. 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;
- b. 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;
- c. de regels ten behoeve van gebouwen van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³, en een maximum bouwhoogte van 8 m;
- d. 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;
- e. de regels ten behoeve van een standplaats voor een mobiel verkooppunt, uitsluitend voor gronden in de directe nabijheid van een verharde weg;
- f. 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;
- g. 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 Vurgemeester 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 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 7 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. een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 4.3.3 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.3.3 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 4.3.3 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.

8.4 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.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.4.2, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.4.2, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 4.4.2 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 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

"Regels behorende bij het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Maanderdijk 28 te Ede & Rijnsteeg 9 te Bennekom"