



BESTEMMINGSPLAN

Agrarisch Buitengebied

"Omgeving Roekelse Bosweg 3 te Otterlo"

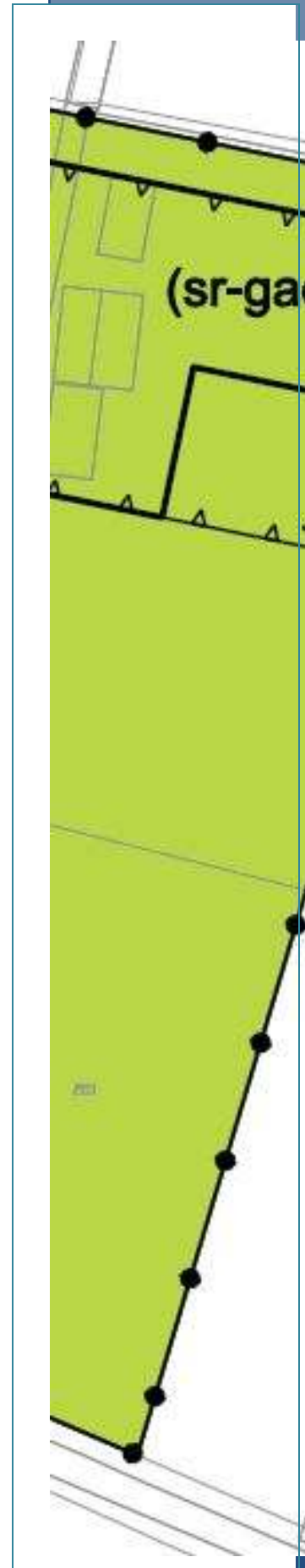
VOORONTWERP

februari 2009



VAN OOSTEN RUIMTELIJKE PLANONTWIKKELING BV

ONDERDEEL VAN DE ACTAJURIGROEP B.V.



BESTEMMINGSPLAN

Agrarisch Buitengebied "Omgeving Roekelse Bosweg 3 te Otterlo"

VOORONTWERP

Datum: 27 maart 2009

Vastgesteld door de raad van de gemeente Ede bij besluit van

de voorzitter,

de raadsgriffier,

....

....

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	10
2.2 Huidig gebruik	11
2.3 Planbeschrijving	11
2.4 Landschappelijke inpassing	11
2.5 Mobiliteit	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Provinciaal beleidskader	13
3.2 Regionaal beleidskader	15
3.3 Gemeentelijk beleidskader	17
3.4 Conclusie	19
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	20
4.1 Milieuzonering	20
4.2 Geluidshinder	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Externe veiligheid	22
4.5 Bodem	22
4.6 Water	23
4.7 Ecologie	24
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	25
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Hoofdopzet	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Economische uitvoerbaarheid	28
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Regels	29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	30
Artikel 1 Begrippen	30
Artikel 2 Wijze van meten	32
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
Artikel 3 Recreatie	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 4 Antidubbelregel	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 5 Overgangsrecht	36
Artikel 6 Slotregel	37
Bijlagen	38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, zoals is vastgesteld door de raad op 19 december 2002. Het plan wordt zodanig aangepast dat de huidige bestemming van het perceel aan de Roekelse Bosweg 3 wordt veranderd van wonen met agrarische nevenactiviteiten naar recreatie. Op 27 april 2007 is schriftelijk verzocht om deze aanpassing.

Thans heeft het perceel de bestemming 'Gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe', en de aanduiding 'wonen met agrarische nevenactiviteiten'. De reeds sinds 1960 aanwezige groepsaccommodatie past niet in deze bestemming. Met het voorliggende plan wordt de groepsaccommodatie gelegaliseerd en wordt tegelijkertijd een kwalitatieve verbetering mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Roekelse Bosweg 3 te Otterlo" moet zorgen voor een kwaliteitsimpuls in het bedrijf gelegen aan de Roekelse Bosweg 3. De nieuwe marktsituatie vraagt om luxe accommodaties om aan de toenemende vraag van recreanten naar een geschikte accommodatie te kunnen voldoen. Met dit plan is het mogelijk om via nieuwbouw een duurzame bedrijfsvoering veilig te stellen.

In dit bestemmingsplan krijgt het perceel aan de Roekelse Bosweg 3 de bestemming 'Recreatie'. Een deel van dit perceel krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie'. Dit plan maakt de realisatie van een nieuwe groepsaccommodatie mogelijk. Voorgestelde ontwikkelingen omvatten de vervanging van de bestaande groepsaccommodatie door nieuwbouw, inclusief opslagruimte, en de sloop van twee gebouwen. De totale bebouwde oppervlakte blijft na realisatie van het plan netto gelijk aan de huidige situatie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied



Ligging perceel Roekelse Bosweg 3 (bron: Google)

Het perceel ligt circa 2 kilometer ten westen van Otterlo en circa 10 kilometer ten noordoosten van Ede. Het is gelegen aan de rand van het Nationaal Park de Hoge Veluwe. Het perceel is gelegen ten westen van de Beekdalseweg en ligt met de zuidzijde aan de rand van het bos en wordt aan de andere kanten omringd door grasland. Het heeft een rechthoekige structuur van circa 200 bij 180 meter. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 3,6 hectare. Ten oosten van het perceel ligt een melkrundveehouderij met één bedrijfswoning.

De bebouwing is gesitueerd aan de noordzijde en in het midden van het perceel. De huidige bebouwing bestaat onder meer uit een groepsaccommodatie. Daarnaast is er op het perceel een veldschuur/varkensstal van 266 m² aanwezig en een voormalige veeschuur van 180 m². De rest van het perceel bestaat uit grasland en wordt grotendeels omringd door een bomenrij, voornamelijk bestaande uit zwarte elzen. Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap.



Huidige situatie perceel Roekelse Bosweg 3 (bron: Google Maps)

2.2 Huidig gebruik

Op de locatie aan de Roekelse Bosweg is al sinds 1960 een recreatieve groepsaccommodatie aanwezig. Deze groepsaccommodatie biedt accommodatie voor 52 gasten. De woning op het perceel wordt bewoond door de eigenaar.

2.3 Planbeschrijving

Voor de locatie aan de Roekelse Bosweg 3 is verzocht om de verbouw van de huidige groepsaccommodatie 'De Boomstronk' mogelijk te maken en om het bestemmingsplan aan te passen aan het huidige gebruik. Het plan voorziet in de sloop van twee gebouwen met een totale oppervlakte van 446 m². Op de locatie van de oude gebouwen zal naast een opslagruimte van 84 m² een werktuigenberging/opslagloods van 98 m² gebouwd worden en er zal een nieuwe groepsaccommodatie gebouwd worden met een oppervlakte van circa 264 m². De netto oppervlakte van de bebouwing zal gelijk blijven.

2.4 Landschappelijke inpassing

In 2007 is wat betreft de landschappelijke inpassing reeds positief geadviseerd op het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van landschap zijn er geen bezwaren tegen de aanduiding groepsaccommodatie.

De locatie voor het nieuwe gastenverblijf is vanuit landschappelijk oogpunt akkoord bevonden. Het nieuwe gastenverblijf komt dicht bij de bestaande bebouwing, zodat een compact erf blijft bestaan.

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Dit houdt in dat op het erf verschillende nokrichtingen mogelijk zijn die het landschap kunnen versterken. De richting van het nieuwe gebouw is akkoord bevonden.

Op het perceel is de laatste jaren veel streekeigen materiaal (hagen, bomen) aangeplant in overleg met de landschapsbeheerder. Met de aanvrager is de aanplant van drie zomereiken ten zuiden van het nieuwe gastenverblijf overeengekomen. Verdere landschappelijke inpassing is niet nodig. De aanplant van de zomereiken wordt in een overeenkomst tussen eigenaar en gemeente vastgelegd.



Impressie nieuwe situatie Roekelse Bosweg 3

2.5 Mobiliteit

Er zullen op de locatie geen overnachtingsplekken bij komen. De schaal van de activiteiten zal daardoor niet veranderen. Verkeerskundig zijn hier dan ook geen problemen te verwachten.

Parkeren zal op eigen terrein plaats moeten vinden maar gezien de ligging van de accommodatie op het perceel en de hoeveelheid in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005



Ligging perceel 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 perceel aan de Roekelse Bosweg 3 ligt in het Streekplan Gelderland 2005 in het extensiveringsgebied. Het beleid is er in dit gebied op gericht dat de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij beperkt worden. Vooral de verblijfsrecreatie langs de randen van de Veluwe (EHS natuur) moet vanuit het beleid een stevige kwaliteitsimpuls krijgen. De voorgenomen functieverandering van wonen met agrarische nevenactiviteiten naar verblijfsrecreatie pas goed binnen dit beleid.

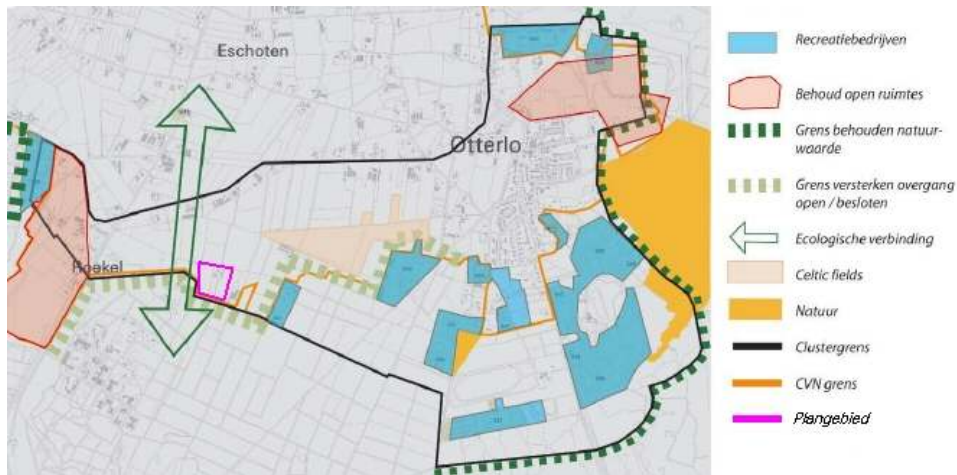
Verder worden er in het Streekplan Gelderland 2005 15 recreatieclusters onderscheiden die de status "zoekgebied" hebben. Binnen deze zoekgebieden kan via een wijziging van het bestemmingsplan ruimte beschikbaar komen om verblijfsrecreatie op een gezonde en duurzame wijze te ontwikkelen. De invulling van deze clusters is verder uitgewerkt in gemeentelijke clustervisies.

Het perceel aan de Roekelse Bosweg 3 is gelegen in het recreatiecluster Otterlo. In de clustervisie voor Otterlo wordt gekozen voor een gedifferentieerd pakket aan type accommodaties. Er wordt gekozen voor meer samenhang in het aanbod, dat meer moet zijn dat een optelsom van 'losse' aanbieders. Belangrijk is het bieden van meer verblijfsmogelijkheden buiten het seizoen met voldoende comfort die aansluiten op de vraag naar korte vakanties.

Een marktgericht beleid is vereist, hierbij is een spreiding van recreanten in tijd en ruimte een belangrijk aandachtspunt. Er dient geïnvesteerd te worden om veroudering van het product tegen te gaan. Ingespeeld kan worden op groeiende markten zoals de seniorenmarkt en semi-recreatieve markten (families, vriendenclubs, bedrijven, verenigingen).

Het bouwplan betreft een investering in een groepsaccommodatie om veroudering tegen te gaan en een hoger marktsegment aan te spreken. Uit de toenemende vraag naar luxe accommodaties komt de wens voort tot deze investering. In de omgeving zijn weinig vergelijkbare accommodaties aanwezig. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls binnen een recreatiecluster.

Het voorliggende bestemmingsplan en de voorgenomen uitbreiding van de recreatieve groepsaccommodatie aan de Roekelse Bosweg 3 past binnen het Streekplan Gelderland 2005 aangezien die er sprake is van een kwaliteitsimpuls binnen een recreatiecluster.



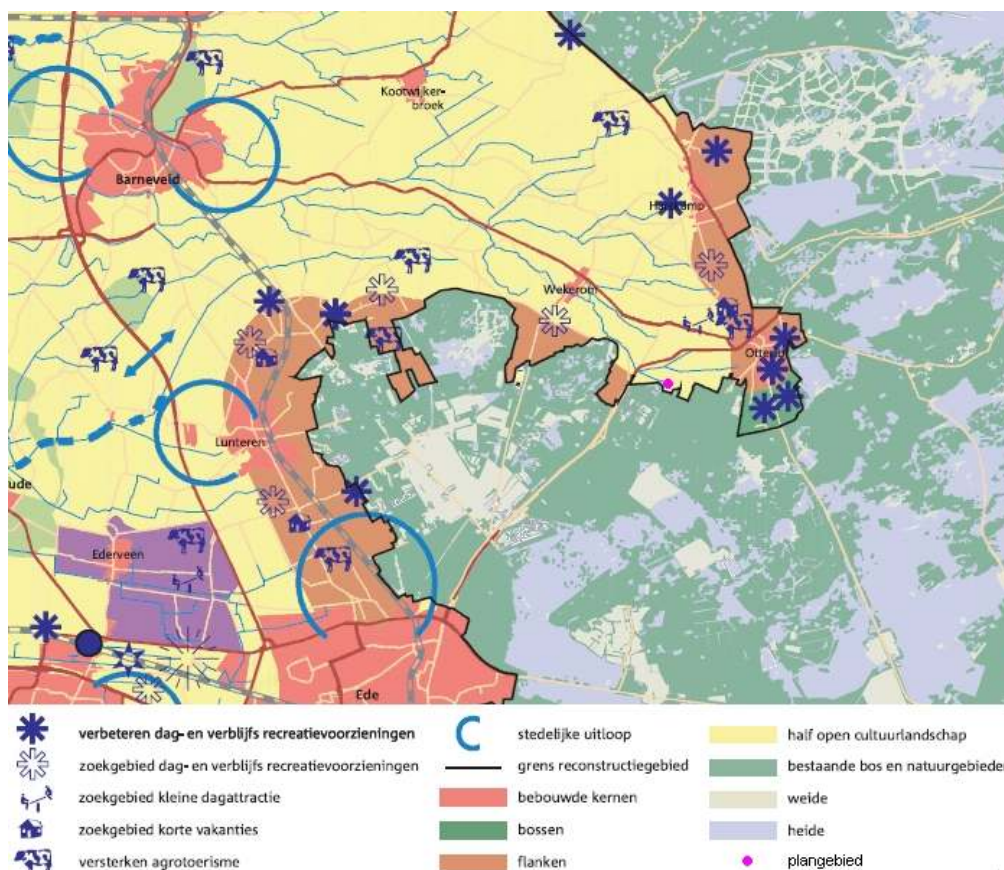
Ligging perceel binnen recreatiecluster Clustervisie verblijfsrecreatie Cluster Otterlo

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost opgesteld. Dit plan 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.

In het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost is het perceel aan de Roekelse Bosweg 3 gelegen binnen een extensiveringsgebied. In deze extensiveringsgebieden zijn er diverse mogelijkheden tot functieverandering. Een belangrijk uitgangspunt van dit functieveranderingsbeleid is het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij en het mogelijk maken van kwaliteitsimpulsen voor de verblijfsrecreatie.

Aan een functieverandering zijn echter een aantal voorwaarden verbonden. Bij functieverandering dienen bijvoorbeeld omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd te worden in hun bedrijfsvoering. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. Er dient geen detailhandel of buitenopslag plaats te vinden. De nieuwe situatie zal geen overmatig verkeer aantrekken en wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.



Ligging perceel Roekelse Bosweg in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Op de locatie aan de Roekelse Bosweg is verzocht om het bestemmingsplan aan te passen aan een reeds lang bestaande situatie. Het voorliggende plan past goed binnen het beleid zoals dat is vastgelegd in het reconstructieplan. De uiteindelijke bestemming komt overeen met de doeleinden die worden nagestreefd met het functieveranderingsbeleid. Onderdeel van het functieveranderingsbeleid is immers het bieden van vestigingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie op deze locatie. Aan de eisen van het functieveranderingsbeleid wordt voldaan met de kanttekening dat er geen sprake is van feitelijke functieverandering. Omdat hier sprake is van het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de feitelijke situatie en er voldaan is aan de eisen voor functieverandering, is deze herziening in overeenstemming met het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verschillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het beleidsdocument "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten". Deze beleidsinvulling bevat regels ten aanzien van functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

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

Hieronder worden criteria opgesomd waaraan functieverandering volgens de beleidsinvulling moet voldoen. Van ieder criterium is direct aangegeven of het voorliggende plan daaraan voldoet.

1. De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen.
 - De inpassing in het landschap van de bebouwing op het perceel aan de Roekelse Bosweg 3 voldoet aan dit criterium, zoals aangegeven in paragraaf 2.4.
2. De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit.
 - De voorgenomen verblijfsaccommodatie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de goede landschappelijke inpassing. Tevens draagt het bij aan de economische vitaliteit aangezien de accommodatie het toerisme in een nog onvolledig bedient segment zal gaan bedienen.

In geval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag is ingediend.

3. Alle gebouwen staan reeds lange tijd op het perceel. De bestaande (recreatieve) bebouwing wordt sinds circa 1960 gedoogd.

Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.

4. De opslag van goederen buiten gebouwen is in de planregels verboden.

Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten.

5. Er is geen sprake van detailhandel.

De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.

6. De groepsaccommodatie leidt niet tot milieuhinder, zie ook paragraaf 4.1.

In geval van vrijkomende gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

7. Er is geen sprake van een stoppend agrarisch bedrijf. Er is geen milieuvergunning die ingetrokken kan worden.

Indien sprake is van vervangende nieuwbouw of verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden.

8. De gemeentelijke welstandsnota geldt als toetsingskader.

De nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

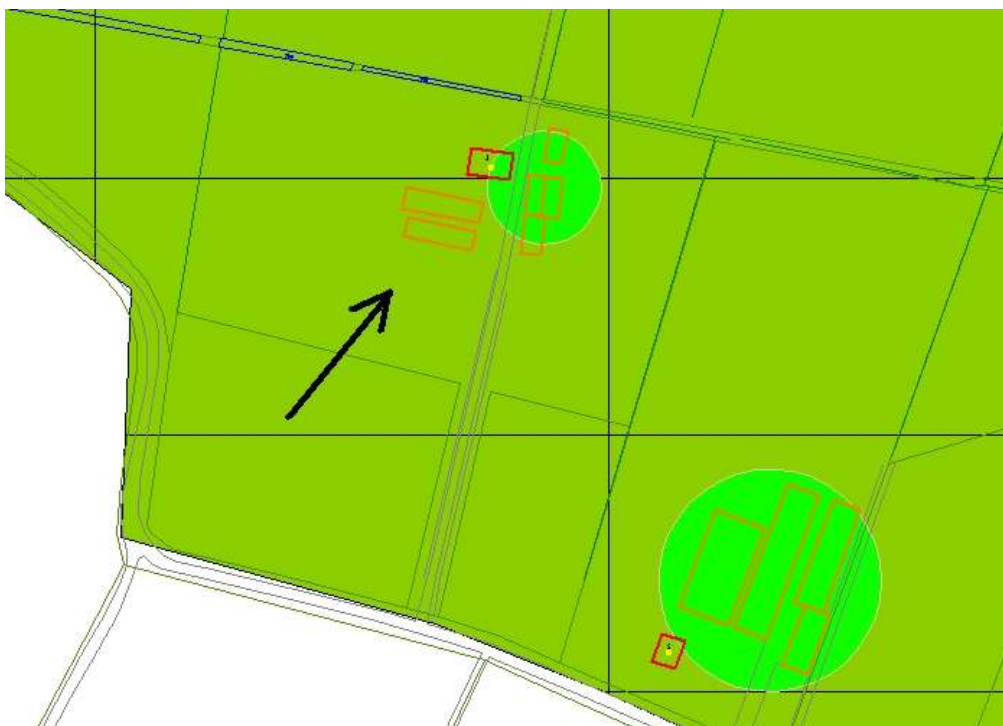
9. Zoals besproken zal worden in de paragrafen 4.3 en 4.4 levert de groepsaccommodatie geen beperking op voor omliggende agrarische bedrijven.

De verblijfsaccommodatie aan de Roekelse Bosweg 3 voldoet aan alle criteria van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van Regio De Vallei. Er is voldaan aan de criteria die worden gesteld aan het toekomstig gebruik.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied 2002"

Het perceel Roekelse Bosweg 3 te Otterlo ligt in het bestemmingsplan artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied 2002 van de gemeente Ede. Het ligt in de bestemming gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe. Het heeft de perceelaanduiding wonen met agrarische nevenactiviteit.

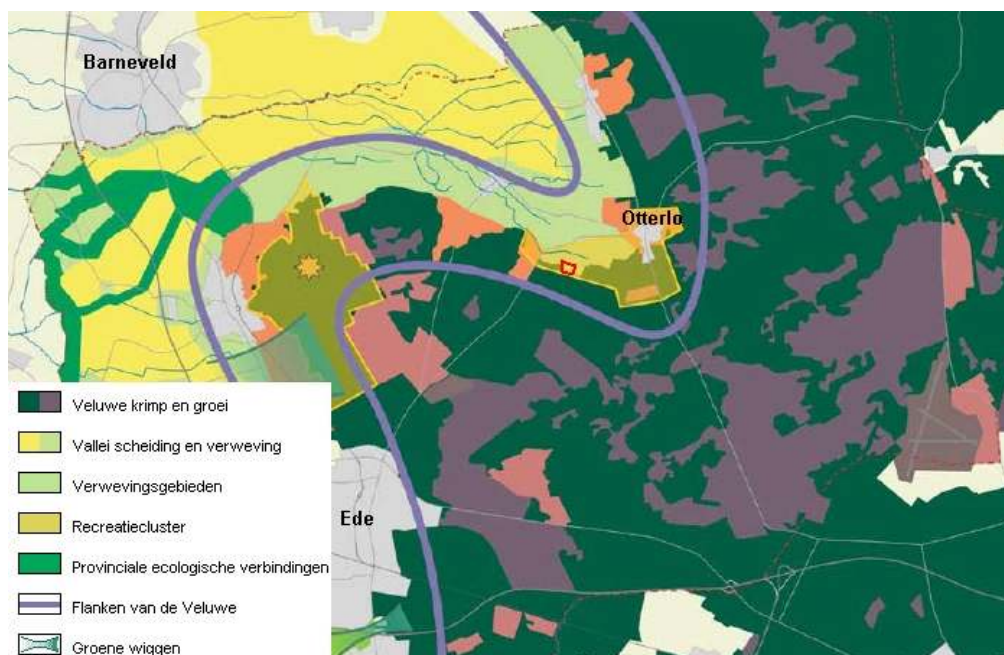


Ligging perceel in bestaande situatie

Binnen de aanduiding wonen met agrarische nevenactiviteiten zijn naast wonen kleinschalige activiteiten toegestaan. Verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden, dan wel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven en woningen met agrarische nevenactiviteit. Op dit moment vinden er op het perceel noch agrarische activiteiten, noch agrarische nevenactiviteiten plaats. Om de verbouw van de huidige groepsaccommodatie mogelijk te maken en het bestemmingsplan aan te passen aan het huidige gebruik is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

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



Ligging perceel Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In het ontwikkelingsplan ligt het perceel aan de Roekelse Bosweg op de Veluweflank, het snoer van dorpen en engen. De ruggengraat en de 'ziel' van Ede. Het is de voor Ede zo kenmerkende overgang van de Veluwe naar de Vallei. De Veluweflank en de dorpen hebben niet alleen als woongebied maar ook als toeristisch/recreatief milieu een grote potentie. De gemeente wil deze potentie aan de rand van de Veluwe gebruiken om de krimp van recreatieve activiteiten elders te kunnen opvangen. Op een aantal zorgvuldig gekozen locaties wordt ingezet op toeristische trekkers zoals 'Otterlo, poort tot de Hoge Veluwe'. Dit wordt gecombineerd met het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Ede stimuleert en faciliteert de kwalitatieve groei van de verblijfsrecreatie op de Veluwe in de recreatiecluster Otterlo. De "Clustervisie Verblijfsrecreatie – Cluster Otterlo (2005)" geeft sturing aan de mogelijkheden om de capaciteit en de kwaliteit van kampeer- en bungalowterreinen te verbeteren. De ondernemers in de recreatiecluster kunnen bedrijfsplannen indienen. De plannen mogen in principe niet ten koste gaan van natuurwaarden die in de clustervisie worden omschreven. Alleen onder strikte voorwaarden en afspraken is hier uitbreiding ten opzichte van huidige bestemmingsplannen mogelijk.

Het perceel aan de Roekelse Bosweg ligt in de recreatiecluster Otterlo. Het plan voorziet in een verzoek tot het mogelijk maken van kwalitatieve groei van een recreatiebedrijf. Dit past goed binnen het beleid dat voor recreatieclusters geldt.

3.4 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan en de voorgenomen uitbreiding van de recreatieve groepsaccommodatie aan de Roekelse Bosweg 3 past binnen het Streekplan Gelderland 2005 en het 'Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost' aangezien die er sprake is van een kwaliteitsimpuls van de recreatie op de zogeheten flanken van de Veluwe. Hoewel er in dit geval geen sprake is van een feitelijke functieverandering, maar van het afstemmen van het bestemmingsplan op bestaand gebruik, past het wel binnen het functieveranderingsbeleid. Ook is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Buitengebied 2008 van de gemeente Ede. Deze ontwikkeling past echter niet binnen het bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom gewenst.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

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

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De Wgv biedt gemeenten verder de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in de Wvg. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

Roekelse Bosweg 3 ligt tegen het Roekelse bos (EHS) aan. In de directe omgeving ligt een agrarisch bedrijf aan de Roekelse Bosweg 5. Dit is een melkrundveebedrijf.

De geurbelasting op de verblijfsgebouwen van de groepsaccommodatie wordt bepaald door het melkrundveebedrijf aan de Roekelse Bosweg 5. Voor rundvee zijn in de Wvg geen geuremissiefactoren opgenomen zodat er enkel aan de afstandeis van 50 meter moet worden voldaan.

De afstand tussen de verblijfsbebouwing van de groepsaccommodatie en de veeschuren aan de Roekelse Bosweg 5 bedraagt meer dan 120 meter. Door deze afstand voldoet het aan de geurnormen.

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} .

Vanuit recreatieverblijven moet een afstand van 30 meter worden aangehouden tot geluidgevoelige objecten in de omgeving.

4.2.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde object ligt op ruim 120 meter afstand. Aan de norm van 30 meter wordt ruimschoots voldaan.

In de zin van de Wet Geluidhinder zijn recreatieve doeleinden geen geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is niet aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit worden meegewogen. Dit gebeurt meestal door te toetsen of aan de grenswaarden voor de buitenlucht wordt voldaan.

Sinds 15 november 2007 is een nieuw stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden met de wijziging van de Wet milieubeheer (Wm, Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wm vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Een uitzondering op de verplichting van het meewegen van de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit, vormen de projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Die projecten hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor 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)'. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de situatie vóór en na de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof in de buitenlucht. Dat is het geval wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering), dat de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van de autonome ontwikkeling, een toename van de concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan:

1. 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µgram/m³.
2. of 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂ tijdens de interim-periode (tot aan de inwerkingtreding van het NSL). Dit komt overeen met een toename van maximaal 0,4 µgram/m³.

Is de toename van zowel de stoffen PM₁₀ en NO₂ niet groter dan de 1% (tijdens interim-periode) of 3% grens (na vaststelling NSL), dan is een verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig, ongeacht of er al een overschrijding is van de grenswaarden.

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 NIBM wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM is een bepaling opgenomen (artikel 5) dat er sprake kan zijn van een cumulatie van bijdragen aan luchtkwaliteit als het gaat om meerdere locaties zoals bedrijfslocaties, locaties voor inrichtingen, woningbouw, kantoor en infrastructuur. Deze locaties dienen als één locatie beschouwd te worden, voor zover deze locaties:

3. gebruikmaken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur, en
4. aan elkaar grenzen of zullen grenzen dan wel in elkaars directe nabijheid zijn gelegen of zullen zijn gelegen, tot een afstand van ten hoogste 1000 meter vanaf de grens van de betreffende locatie of inrichting, met dien verstande dat locaties en inrichtingen buiten beschouwing blijven voor zover de toename van de concentraties ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 µgram/m³.

Deze regeling staat bekend als de anticumulatiebepaling. Tijdens de interim-periode NSL (dus vóór vaststelling) is er nog geen sprake van een verplichte toepassing van de anticumulatiebepaling zoals hierboven is aangegeven.

4.3.2 Situatie plangebied

Het effect op de plaatselijke luchtkwaliteit is afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking die de wijziging tot gevolg heeft. De schaal van de verkeersbewegingen op het terrein zal niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. In de aanvraag wordt geen getalsmatige inschatting gegeven. Als deze getallen duidelijk zijn kan de gemeente Ede een berekening maken om de effecten op de luchtkwaliteit te beoordelen. De resultaten kunnen dan in het definitieve plan worden verwerkt. Echter naar verwachting zal de wijziging niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als gevolg daarvan is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. (PM).

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004).

Het doel van deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn 'Risicoatlassen' beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (200m) van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alle andere wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van de '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

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

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

Tevens heeft de gemeente Ede een vrijstellingenbeleid voor bodemonderzoek opgenomen in de bouwverordening. Er kan daarom vrijstelling van een bodemonderzoek bij bouwaanvragen en bestemmingsplanwijzigingen worden verleend op basis van de te verwachten bodemkwaliteit.

Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie en dergelijke voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

De plannen voor de Roekelse Bosweg 3 omvatten de sloop van bebouwing die recreatief gebruikt worden, teneinde op de zelfde locatie nieuwbouw te plegen met precies de zelfde functie. Er is op het eerste gezicht dus geen sprake van een werkelijke functieverandering. Echter, de huidige activiteiten komen niet overeen met het bestemmingsplan, dat de bestemming agrarisch klein aan het gebied toekent. De huidige situatie wordt sinds circa 1960 gedoogd. Voor de verwezenlijking van de nieuwbouwplannen is daarom een nieuw bestemmingsplan vereist waardoor er formeel sprake is van functieverandering. Daarom dient te worden nagegaan of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie verblijfsrecreatie.

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 dit geval wordt er daarom vrijstelling verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid 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 toets van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

4.6.2 Gemeentelijk waterbeleid

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

1. vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
2. scheiden van vuil en schoon water
3. vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Riolering vuilwater

Het afkomende vuilwater moet worden aangesloten op de bestaande drukriolering ten noorden van de bebouwing aan de Roekelse Bosweg 3.

Riolering regenwater

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

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

4.6.3 Advies Waterschap Vallei & Eem

Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

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

[PM]

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de nwerkingtreding van de Amvb (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer 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

Het voornemen bestaat bebouwing te slopen. Bij de sloop van bestaande bebouwing dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Zo kan het gebouw mogelijk een verblijfplaats vormen voor vleermuizen of broedvogels. Daarom is het noodzakelijk de beoogde bestemmingswijziging te toetsen aan de flora- en faunawet. Voordat met de uitvoer van werkzaamheden gestart kan worden is ecologisch onderzoek naar beschermde diersoorten noodzakelijk. Deze toetsing dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige ecoloog. [PM advies extern ecoloog.]

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 Habitatrichtlijn gebieden en de Vogelrichtlijn gebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden.



Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het beoogde perceel ligt op de grens met het Natura 2000 gebied, de Veluwe. Indien door bestemmingswijziging, recreatie officieel mogelijk wordt en/of er sprake is van uitbreiding van activiteiten, dient een dergelijke bestemmingswijziging getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. er kan namelijk sprake zijn van externe werking vanuit het Natura 2000 gebied, waarbij de instandhoudingsdoelen negatief beïnvloedt worden door de (verhoogde) recreatiedruk. Dit nader onderzoek dient te worden uitgevoerd door een ter zaken kundige. [Pm advies extern ecoloog]

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

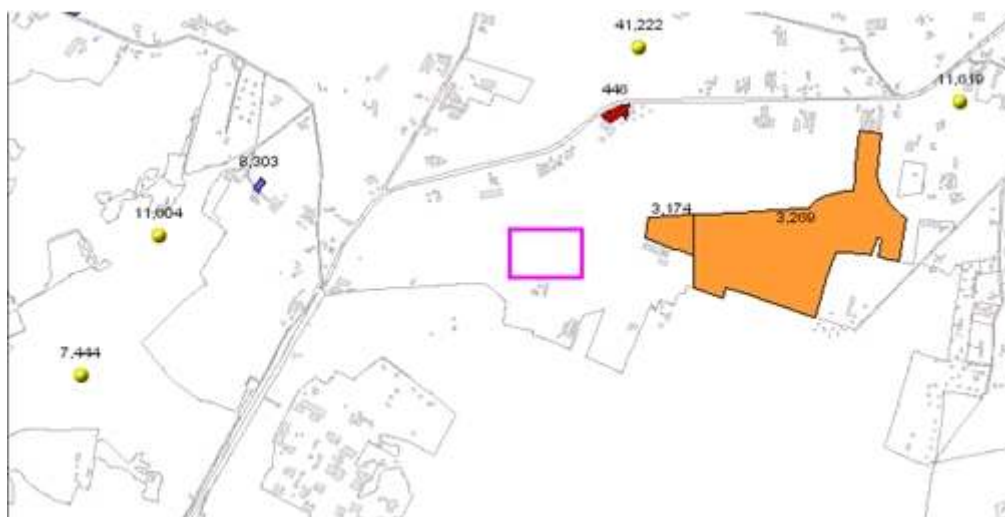
4.8.1 Beleidskader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De uitgangspunten van het verdrag van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003). Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede.¹

4.8.2 Situatie plangebied

Voor het vaststellen van de archeologische verwachtingswaarde is gebruik gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005). De locatie ligt in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische waarde is hier middelhoog voor alle perioden. In de omgeving zijn twee archeologische monumenten aangewezen. Het betreft Celtic fields (die in de IJzertijd kunnen worden gedateerd). Daarnaast zijn er nog vijf waarnemingen in de omgeving gedaan. Deze waarnemingen zijn allen verder dan 1 km van het plangebied gelegen en hebben betrekking op de IJzertijd en de periode Neolithicum - Bronstijd.



Planlocatie aangegeven in roze, monumenten in rood gearceerd & oranje, waarnemingen aangegeven met gele stip en onderzoeken aangegeven in blauw.

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

Uit historisch onderzoek is gebleken dat het plangebied waarschijnlijk altijd onbebouwd is geweest.

Het uitgangspunt bij de voorgenomen ontwikkeling is dat beide opslagplaatsen op dezelfde plaats worden gebouwd als de oude gebouwen. Aangenomen wordt dat deze gebouwen ongeveer even diep gefundeerd zijn als de nieuwe opslagplaatsen en de bodem reeds in die mate hebben verstoord, dat eventueel aanwezige archeologische resten niet meer aanwezig zijn.

De nieuwe groepsaccommodatie van 264 m² zal gebouwd gaan worden op onbebouwd terrein. De kans op goed geconserveerde archeologische resten is in deze onbebouwde gebieden middelhoog. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het gemeentelijk beleid bepaalt dat voor gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden onderzoek is vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 1000 m².

In het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen AMK-terreinen. In de directe omgeving van het plangebied (straal 250 m) zijn geen archeologische vindplaatsen bekend.

Gelet op deze middelhoge trefkans en de omvang van het plangebied is het niet noodzakelijk dat eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden door middel van nader archeologisch onderzoek in beeld worden gebracht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1) blijft van kracht.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

1. 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.
2. Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
3. Hoofdstuk 3 (artikel 4) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
1. Hoofdstuk 4 (artikel 5 en 6) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het gehele gebied krijgt de bestemming 'Recreatie'. Het noordoosten van het plangebied krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie'. Binnen deze aanduiding ligt een bouwvlak waarin meerdere gebouwen zijn toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggend plan is het in overeenstemming brengen van een bestaand plan met een reeds lang bestaande situatie. Er zijn geen kosten voor onderzoeken of uitvoering te verwachten.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM GEMEENTE (inspraak nav omwonenden)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Roekelse Bosweg 3 te Otterlo" van de gemeente Ede;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het PDF-bestand NL.IMRO.0228.OTT_ABG_001-0101 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 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;

1.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.12 bouwvlak:

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

1.13 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;

1.14 gebouw:

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

1.15 groepsaccommodatie:

een bedrijf dat de voorzieningen biedt om met groepen mensen bijeen te komen en te overnachten met recreatieve doeleinden;

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 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een recreatie bedrijf met één bedrijfswoning,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie' is één groepsaccommodatie toegestaan.
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

- a. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag maximaal 885 m² bedragen;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- e. de dakhelling dient minimaal 15 graden te zijn;
- f. ten hoogste is één bedrijfswoning toegestaan waarvan de inhoud ten hoogste 600 m³ bedraagt;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de bestemming 'Recreatie' 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, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn.
- b. buiten het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a. het ruimtelijk beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de ligging van leidingen;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Nadere eisen stellen aan:

- a. de vorm en oppervlakte van bebouwing;
- b. de plaats van bijgebouwen;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 meter bedraagt;
- d. de dakhelling, in die zin dat deze ten minste 30 en ten hoogste 50 graden dient te bedragen.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn, indien en voor zover 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 alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd ontheffing te verlenen van de bouwregels in artikel 3.2 met ten hoogste 10% indien zulks in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvragen noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4

4.1 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

4.2 Algemene gebruiksbepalingen

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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 6 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

"Regels behorende bij het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Roekelse Bosweg 3 te Otterlo".

Bijlagen

PM