

Agrarisch Buitengebied "Omgeving Bisschopweg 79 te Lunteren"

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	6
2.2 Huidig gebruik	6
2.3 Planbeschrijving	7
2.4 Landschappelijke inpassing	7
2.5 Mobiliteit	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Provinciaal beleidskader	8
3.2 Regionaal beleidskader	9
3.3 Gemeentelijk beleidskader	10
3.4 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Geluidshinder	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Bodem	15
4.6 Water	15
4.7 Ecologie	16
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	17
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Hoofdopzet	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	20
6.1 Algemeen	20
6.2 Economische uitvoerbaarheid	20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Regels	21
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	22
Artikel 1 Begrippen	22
Artikel 2 Wijze van meten	26
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	27
Artikel 3 Agrarisch - Zonder bebouwing	27
Artikel 4 Wonen	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 5 Antidubbeltelregel	30
Artikel 6 Algemene gebruiksbepalingen	31
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	33
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 9 Overgangsrecht	36
Artikel 10 Slotregel	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Bisschopweg 79 te Lunteren. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Lunteren sectie I nummers 1663 en 1739.

Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een functiewijziging op het perceel aan de Bisschopweg van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

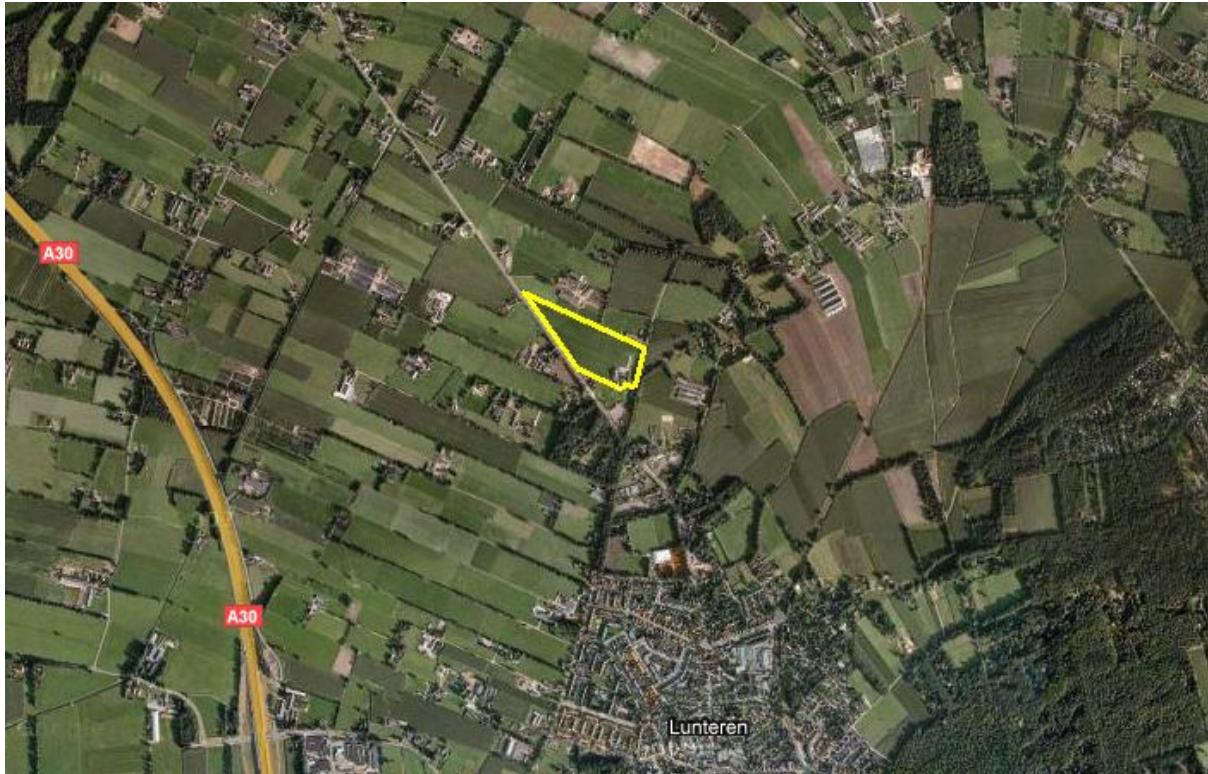
Het verzoek tot deze functieverandering is op 27 juni 2008 gedaan door de huidige eigenaar. Het plan is om de agrarische bedrijfsgebouwen af te breken, een voormalige bedrijfswoning te verplaatsen en een tweede woning te realiseren. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Bisschopweg bevindt zich in het buitengebied tussen Lunteren en Barneveld. Het ligt ongeveer 700 meter ten noorden van Lunteren en ongeveer 1,5 kilometer ten oosten van de A30. Het perceel ligt in de driehoek tussen de Bisschopweg, de Barneveldseweg en de Blankespoorsedijk.

Het perceel is een vierhoek met een schuine zijde, het oppervlak is ongeveer 6 hectare. Het wordt begrensd door de Bisschopweg aan de voorzijde en de Barneveldseweg aan de achterzijde. Aan de zijkanten grenst het perceel aan agrarische gronden.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Barneveldseweg bevindt zich momenteel een gemengd agrarisch bedrijf waar rundvee, kippen en varkens worden gehouden. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 2350 m². De gebouwen worden deels omgeven door houtwallen. Het gebruik past binnen de huidige aanduiding *agrarisch groot*.



Situatie perceel (bron: Google)

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Bisschopweg is voornemens de bestaande bedrijfsgebouwen grotendeels te slopen, de bedrijfswoning te verplaatsen en een tweede woning op te richten. De geplande woningen hebben beiden een inhoud van circa 600 m³ en bevinden zich in de zuidoosthoek van het perceel waar ook de huidige bebouwing staat.

2.4 Landschappelijke inpassing

De woning komt op de rand van de flanken van de Veluwe te liggen. Dit gebied kent een historisch landschap, gebouwen binnen dit gebied moeten landschappelijk gezien zorgvuldig worden ingepast.

De erven worden aan de zijkanten en de achterkant omgeven door houtwallen en bomenrijen, bestaande uit loofbomen. De centrale oprijlaan tussen de twee nieuwe woningen wordt geaccentueerd door een onderbroken bomenrij. Verspreid op het perceel staan solitaire loofbomen. Achter de zuidelijke woning en voor de noordelijke woning komen kleine fruitboomgaarden. De fruitboomgaard van de noordelijke woning wordt op enige afstand omsloten door een beukenhaag.

2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op eigen terrein plaats vinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De intensiteit van de verkeersbewegingen zal door de beëindiging van het agrarische bedrijf afnemen en derhalve qua luchtkwaliteit en andere milieu-aspecten geen problemen opleveren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

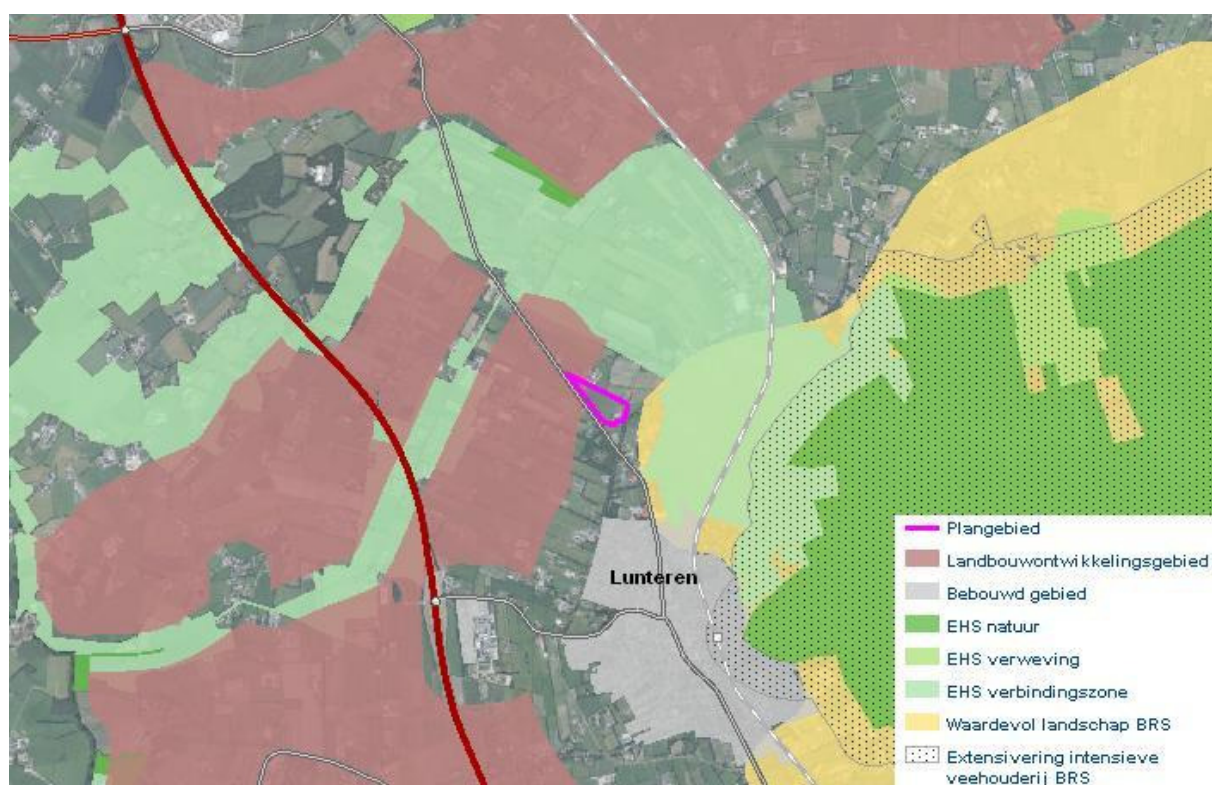
3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

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

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

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

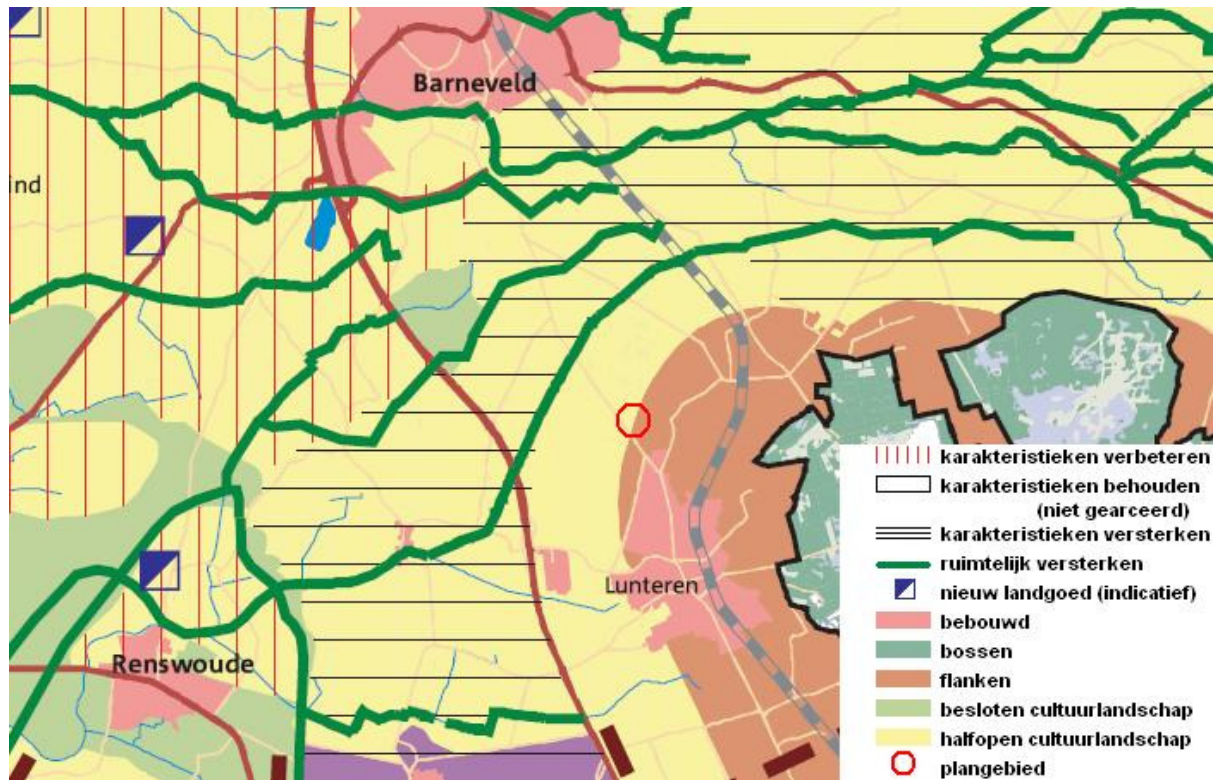


Ligging perceel Streekplan Gelderland 2005

De ontwikkeling aan de Bisschopweg is een functieverandering naar wonen. Het streekplan Gelderland 2005 stelt dat wonen een geschikte vorm van hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen is, waarbij van gemeenten verlangd wordt hieraan mee te werken. Bij het onderhavige bouwplan is er sprake van een reductie van de bebouwing van meer dan de vereiste 50%. Ook aan de overige voorwaarden die het streekplan stelt bij functieverandering wordt voldaan. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden opgesteld in 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 concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.



Ligging perceel in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

De huidige agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zullen beëindigd worden. De vervolgfunctie voor het perceel zal wonen zijn, dit is de geprefereerde vervolgfunctie. Deze functieverandering komt dus volledig overeen met het Reconstructiebeleid.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

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

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

Hieronder zijn de negen criteria van de beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten weergegeven. Van ieder criterium is direct aangegeven of het voorliggende plan daaraan voldoet.

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 Bisschopweg voldoet aan dit criterium, zoals aangegeven in paragraaf 2.4.*

De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit.

- *De voorgenomen functieverandering naar wonen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de goede landschappelijke inpassing. Tevens draagt het bij aan de economische vitaliteit aangezien het perceel gebruikt blijft worden.*

Ingeval 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.

- *Alle gebouwen staan reeds lange tijd op het perceel. Voorliggende aanvraag voldoet aan dit uitgangspunt.*

Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.

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

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

- *Er is geen sprake van detailhandel.*

De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.

- *De functieverandering van agrarische bedrijvigheid naar wonen leidt niet tot milieuhinder.*

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

- *Er is sprake van een stoppend agrarisch bedrijf de milieuvergunning wordt ingetrokken.*

Indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke welstandsnota als toetsingskader gelden.

- *De gemeentelijke welstandsnota geldt als toetsingskader.*

De nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

- *Er is geen sprake van nevenactiviteiten, de woning zal evenmin een beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.*

De ontwikkeling aan de Bisschopweg voldoet aan alle criteria van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van Regio De Vallei.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2002"

Het perceel aan de Bisschopweg ligt in het bestemmingsplan "Agrarisch buitengebied 2002" van de gemeente Ede. Het ligt in de bestemming *agrarisch ontginningslandschap Ede-Meulunteren*. Het heeft de perceelaanduiding *agrarisch bedrijf groot*.

Planologische situatie

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

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

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

- de vorm van het bouwperceel en in samenhang daarmee de situering van de gebouwen;

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

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

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

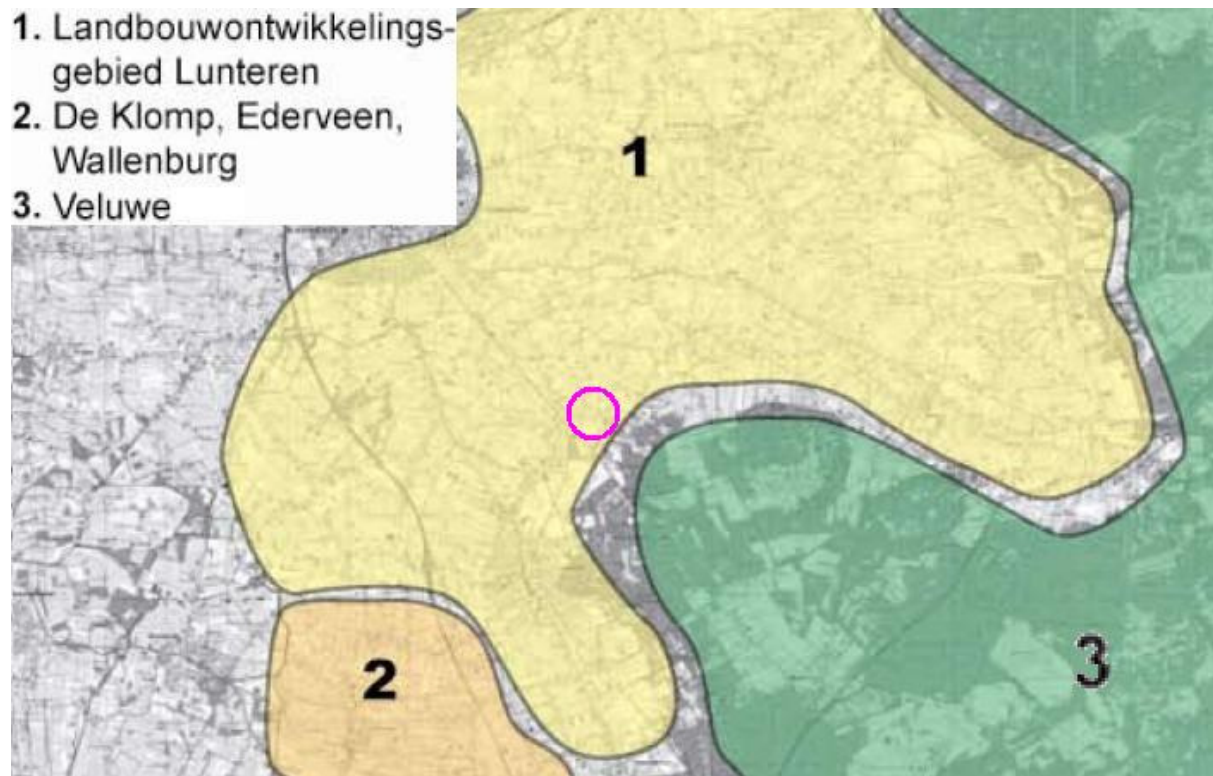
Binnen de aanduiding *agrarisch bedrijf groot* zijn agrarische activiteiten toegestaan. Het bouwvlak van 1 hectare mag voor 50% bebouwd worden. Een bedrijfswoning is toegestaan, tenzij anders aangegeven.

Op dit moment vinden er op het perceel geen agrarische activiteiten meer plaats. Deze activiteiten zijn sinds het perceel is verworven door de huidige eigenaar beëindigd. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om het perceel doelmatig te kunnen gebruiken.

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 richtinggevend beleidssuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing kan gecombineerd worden met nieuw landelijk wonen, zodoende wordt 'warm' saneren aantrekkelijk.



Ligging perceel Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

Het perceel aan de Bisschopweg 79 te Lunteren ligt in het deelgebied landbouwontwikkelingsgebied Lunteren. Kenmerkend voor dit deelgebied wordt de scheiding tussen een puur landbouwkundige kern en een schil met meer gemengde functies eromheen. Het perceel ligt in de schil met gemengde functies. Wonen is een van deze gewenste functies.

Voor de essen op de flanken van Veluwe streeft de gemeente naar het beperken van de bebouwing en van opgaande beplantingen. Bij functieverandering naar wonen of naar een niet-agrarische functie, wordt deze bij voorkeur gerealiseerd in de nabijgelegen zoekzone voor landschappelijke versterking; de 'overgangszone'. Hiermee wordt op de enges een maximale bijdrage geleverd aan de 'ontstening'.

Er is in de nabije omgeving van het perceel geen zoekzone voor landschappelijke versterking. Het perceel ligt wel op de grens van de flanken van de Veluwe en het landbouwontwikkelingsgebied op deze locatie past het project zeer goed. Tevens wordt er een bijdrage geleverd aan de ontstening van het gebied.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Bisschopweg 79 te Lunteren past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve wenselijk.

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

4.1.1 Wettelijk kader

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

4.1.2 Situatie plangebied

[PM]

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg is krachtens de Wet geluidhinder 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 plangebied

De woningen komen binnen de zone van de Barneveldseweg en de Bisschopweg te liggen. De 48 dB contour van de Barneveldseweg ligt in de toekomstige situatie (2020) op 200 meter van de as van de weg. De 48 dB-contour van de Bisschopweg aan de zuidzijde van het kruispunt ligt op 60 meter van de weg. Het noordelijke gedeelte van de Bisschopweg is een zandweg en wordt alleen gebruikt door bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit op dit gedeelte van de weg is verwaarloosbaar en wordt niet verder meegenomen in het onderzoek.

De gevelbelasting vanwege de Barneveldseweg ter plaatse van de woningen is door de gemeente Ede berekend. Uit het onderzoek (zie bijlage W09.003) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woningen niet wordt overschreden. Vaststelling van hogere grenswaarden is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Het betreft de sloop van schuren en de realisatie van een woning. Dit valt binnen de grenswaarden van het NIBM. Verder onderzoek is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

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

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)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 overdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

Uit de BKK is gebleken dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Wel heeft er op het perceel een bovengrondse tank gestaan. Hoewel deze tank mogelijk tot verontreiniging heeft geleid, is deze verontreiniging waarschijnlijk al afgegraven bij de funderingswerkzaamheden voor de schuur die nu op de plek van de tank staat.

Mogelijk is er wel asbestverontreiniging op het perceel aanwezig, aangezien er asbesthoudende daken zijn of zijn geweest. Om hierover duidelijkheid te krijgen is een inspectie door een erkend onderzoeksbureau vereist. De resultaten van deze inspectie moet nog overlegd worden.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

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

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

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

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

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

4.6.3 Situatie plangebied

Riolering vuilwater

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

Riolering regenwater

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

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

4.7.1.2 Situatie plangebied

Er is slechts een kleine kans dat er belangrijke populaties beschermde soorten aanwezig zijn. Wel dient men op basis van artikel 2, lid 1 en 2, rekening te houden met de zorgplicht in de Flora- en faunawet. Om de kans op verstoring van mogelijke individuele exemplaren van beschermde soorten te minimaliseren dienen werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de broedperiode te worden uitgevoerd.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

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

4.7.2.2 Situatie plangebied



Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Het plangebied ligt circa 1,2 kilometer van het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied, in dit geval de Veluwe. De woningen op het perceel zullen gezien deze afstand geen significant effect op beschermde natuurgebieden hebben.

Het ligt aan de rand van de flanken van de Veluwe. In dit gebied dient grote zorgvuldigheid te worden betracht wat betreft de landschappelijke inpassing. De zorgvuldige landschappelijke inpassing is te vinden in Hoofdstuk 2.4.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische monumentenzorg heeft de gemeente de verplichting archeologie te betrekken bij de planvorming. Tevens biedt de wet een aantal mogelijkheden om archeologie ook goed te verankeren in het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid gaat uit van het volgende:

Gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden met een dubbelbestemming inclusief een aanlegvergunningstelsel beschermd. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan bepaald dat voor gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden onderzoek is vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 100 m². Er dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

4.8.2 Situatie plangebied

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

In de omgeving is een waarneming bekend aan de sportlaan in Otterlo. Er is eveneens een booronderzoek gedaan, hieruit zijn geen waarnemingen voortgekomen. Er zijn geen archeologische monumenten in de omgeving.

De nieuwbouw van de woning en het bijgebouw vindt plaats op reeds bebouwde grond. De verbouwing van de stal zal evenmin ongeroerde grond verstoren. Het te verplaatsen huis zal wel naar onbebouwde grond verplaatst worden. Het oppervlak van deze woning is echter slechts 108 m² en daarmee te beperkt voor een waardevol onderzoek.

Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dienen deze uiteraard gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog van Ede of de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

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

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (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 - 8) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan zijn er twee bestemmingen, *Agrarisch - Zonder bebouwing* en *Wonen*. Er zijn drie bestemmingsvlakken van elk 1500 m² met de bestemming *Wonen*, deze liggen alle drie in de zuidoost hoek van het plangebied, waar het vroegere agrarisch bedrijf stond. Het resterende deel van het plangebied heeft de bestemming *Agrarisch - Zonder bebouwing*.

Het plangebied ligt op de grens van de reconstructiewetzones landbouwontwikkelingsgebied en verwevingsgebied. Beide zones komen in het plangebied voor en zijn als gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

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. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting planschade.

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

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in het kader van artikel 3.1.6, lid 1, sub e, van de Bro overleg gepleegd met omwonenden. Daarnaast heeft het coördinatieoverleg van de regio WERV zijn goedkeuring verleend aan onderhavige functiewisseling. Op deze wijze zijn burgers en mede-overheden betrokken in de voorbereiding van onderhavig plan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.2 aanbouw

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 agrarisch bedrijf

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

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.8 bebouwing

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

1.9 begane grond

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

1.10 bestaande situatie

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

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.NL.IMRO.0228.LUNABG004- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

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

1.15 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 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

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 ecologische waarden

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

1.23 erf

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

1.24 extensieve weidegang (door paarden)

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

1.25 functie

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

1.26 gebouw

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

1.27 geluidsbelasting

- a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- b. vanwege een spoorweg: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- c. vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.28 kap

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

1.29 landschapselementen

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

1.30 maaiveld

het grensvlak tussen de grond en de lucht;

1.31 paardenbak

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

1.32 plan

het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Bisschopweg 79 te Lunteren" van de gemeente Ede;

1.33 planverbeelding

de planverbeelding van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Bisschopweg 79 te Lunteren" bestaande uit de kaart NL.IMRO.0228.LUNABG004-0101.dgn;

1.34 prostitutie

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

1.35 seksinrichting

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

1.36 tuin

tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

1.37 voorgevel

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

1.38 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.39 woning

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

1.40 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine:

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Zonder bebouwing

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Agrarisch - Zonder bebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. groen;
- c. water;

3.2 Bouwregels

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 3.2 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte tot 25 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één woning toegestaan, indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 50° bedragen.

4.2.3 Bijgebouwen bij woningen

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

- a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de woning te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met die verstande dat de hoogte voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1,5 meter bedragen.

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. lid 4.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

- b. lid 4.2.1 onder d voor het bouwen binnen 3 m van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c. lid 4.2.3 onder b voor het bouwen van bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
- d. lid 4.2.3 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- e. lid 4.2.4 onder a voor het bouwen van terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- f. lid 4.2.4 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte tot 5 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksbepalingen

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

- a. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. opslag van goederen buiten gebouwen;
- c. een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een woning.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

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

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden met deze aanduiding te wijzigen ten behoeve van de functieverandering tot intensieve veehouderij;
- b. bij functieverandering ter plaatse van de reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied naar de functie wonen dient aangetoond te worden dat de gronden in redelijkheid niet te gebruiken zijn voor een agrarische functie.

7.2 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden met deze aanduiding te wijzigen ten behoeve van de functieverandering tot intensieve veehouderij.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Ontheffing bouwregels

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

8.1.1 10% ontheffing

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

8.1.2 Geringe afwijking

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

8.1.3 Afstand tot de weg

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

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

8.1.4 Inhoud woning

de maximale inhoud van woningen tot maximaal 700 m³, indien de noodzaak hiervoor wordt aangetoond als gevolg van bijzondere woonomstandigheden zoals inwonende ouders, een gehandicapt gezinslid en dergelijke;

8.1.5 Openbare nutsgebouwtjes

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

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

8.1.6 Beheer

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

8.1.7 Antennes

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

8.1.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

8.1.9 *Paardenbakken*

ten aanzien van het toestaan van paardenbakken buiten het vlak waarbinnen gebouwd mag worden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

8.1.10 *Mobiel verkooppunt*

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

8.2 Ontheffing gebruiksverbod

8.2.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6 sub d en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

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

8.2.2 *Kleinschalig kamperen*

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ontheffing verlenen van de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig kamperen tot maximaal 25 kampeermiddelen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

8.2.3 *Bed & Breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ontheffing verlenen van de bestemmingsregels voor het toestaan van de vestiging van Bed & Breakfast in woningen en bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Omgeving Bisschopweg 79 te Lunteren".