

Bestemmingsplan

Reparatieplan Agrarisch Buitengebied Ede

Bestemmingsplan

Reparatieplan Agrarisch Buitengebied Ede

Gemeente Ede

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1: 5.000

Datum: Oktober 2014

Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing van het plan	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving en beleidskader	4
2.1 Planmethodiek	4
2.2 Beleidskader	4
3 Onderzoek en randvoorwaarden	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Onderbouwing op perceelsniveau	5
3.2.1 Lage Valkseweg 68 te Wekerom	6
3.2.2 Laarweg 5 te Harskamp	7
3.2.3 Laarweg 17 en 17a te Harskamp	8
3.2.4 Broeksteeg ongenummerd te Lunteren	9
3.2.5 Lange Heideweg 24 te Lunteren	11
3.2.6 Heremeijersteeg ongenummerd te Ede	12
3.2.7 Meulunterseweg 86 te Lunteren	14
3.2.8 Krommehoekseweg 2 te Lunteren	15
3.2.9 Blaakweg ongenummerd (t.o. 11) te Harskamp	16
3.2.10 Harskamperengweg/Kostverlorensteeg 7 te Harskamp	17
4 Economische uitvoerbaarheid	19
5 Juridische planbeschrijving	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Bestemmingsplanregels	20
5.2.1 Inleidende bepalingen	20
5.2.2 Bestemmingsbepalingen	21
5.2.3 Algemene regels	23
5.2.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid	24
5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen	25
6 Vooroverleg	26
6.1 Inleiding	26
6.2 Vooroverleg	26
7 Handhaving	27
7.1.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen:	27
7.1.2 Handhavingsprocedure	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 juli 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake de beroepen die zijn ingesteld tegen het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en de daarop volgende integrale herziening Agrarisch Buitengebied 2012. Hieruit volgt, dat voor een aantal percelen het bestemmingsplan gerepareerd moet worden. In dit reparatieplan wordt gevolg gegeven aan de uitspraak.

1.2 Begrenzing van het plan

In het onderhavige bestemmingsplan worden de navolgende percelen gewijzigd.

- Lage Valkseweg 68 te Wekerom
- Laarweg 5 te Harskamp
- Laarweg 17 en 17a te Harskamp
- Broeksteeg ongenummerd te Lunteren
- Lange Heideweg 24 te Lunteren
- Heremeijersteeg ongenummerd te Ede
- Meulunterseweg 86 te Lunteren
- Krommehoekseweg 2 te Lunteren
- Blaakweg ongenummerd (t.o. 11) te Harskamp
- Harskamperengweg/Kostverlorensteeg 7 te Harskamp

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek. Verder wordt in hoofdstuk 2 verwezen naar het beleidskader. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan-gebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 6 zijn en worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving en beleidskader

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een bijbehorende verbeelding. De regels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en deze is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een partiële wijziging van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Vanwege de recente vaststelling van het laatstgenoemde plan, wordt voor de beschrijving van het beleid zoveel mogelijk verwezen naar het plan van 2012.

2.2 Beleidskader

De ruimtelijke ordening wordt gestuurd door diverse beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De bestemmingsplanwijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn hieraan getoetst. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 recent is vastgesteld met een uitvoerige beschrijving van de relevante beleidskaders, en deze door de Afdeling in stand is gelaten, wordt korthedshalve verwezen naar het laatstgenoemde bestemmingsplan.

3 Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu-aspecten en kabels en leidingen. In dit bestemmingsplan gaat het om een partiële wijziging van het bestemmingsplan. Alleen de in paragraaf 4.2. beschreven percelen worden in dit bestemmingsplan gewijzigd. Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

3.2 Onderbouwing op perceelsniveau

In dit bestemmingsplan worden 11 locaties gewijzigd. In dit hoofdstuk wordt per locatie een onderbouwing gegeven voor de planologische wijziging. Daarbij wordt eerst per locatie een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Indien van toepassing worden vervolgens de diverse aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

3.2.1 Lage Valkseweg 68 te Wekerom

AANLEIDING EN ACHTERGROND

Verzoek om toekenning aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' is ongegrond verklaard. De Raad van State stelt wel vast dat de bestaande paardenstal met fourage en mestopslag niet goed is vertaald in het bestemmingsplan, nu deze buiten het bouwvlak zijn gelaten. De gekozen aansluiting bij de regeling voor schuilgelegenheden wordt niet voldoende geacht.

CONCLUSIE

In dit reparatieplan wordt de bestaande paardenstal voor hobbydoeleinden binnen het bestemmingsvlak voor wonen gebracht. Om duidelijkheid te verkrijgen over de opslag op het terrein wordt een specifieke aanduiding opgenomen, waarbij mest- en fourageopslag wordt toegestaan.

ONDERBOUWING

Voor de bebouwing op het perceel zijn vergunningen verleend. Op grond van de uitspraak dient deze bebouwing alsmede de opslag binnen het bestemmingsvlak voor wonen te worden gebracht.

Het gaat hier om een juiste vertaling van de bestaande, legale situatie.



Luchtfoto situatie



Agrarisch Buitengebied 2012



Reparatieplan

3.2.2 Laarweg 5 te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

De stelling van de gemeente dat het hier om een nieuwe ontwikkeling gaat waarvoor de eigenaar nog gegevens moest aanleveren wordt niet door de Raad van State geaccepteerd. Verzoek om andere planologische regeling (i.c. volwaardig agrarisch bedrijf) kan in dit geval niet worden doorgeschoven naar nieuw project. Feitelijk is ruim sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het lag daarmee op de weg van de gemeente om onderzoek te doen naar wijziging van de bestemming.

CONCLUSIE

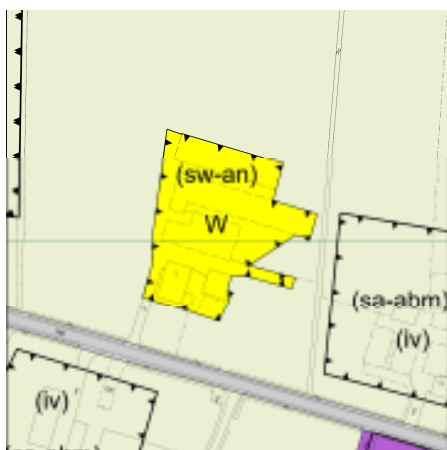
In het reparatieplan wordt voor dit perceel een volwaardige agrarische bestemming opgenomen (agrarisch middelgroot) met de specifieke aanduiding 'intensieve veehouderij'. De huidige vergunde situatie komt feitelijk namelijk overeen met een volwaardig bedrijf.

ONDERBOUWING

Uit de bestaande, legale situatie op dit perceel blijkt, dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. De veebezetting komt immers overeen met meer dan 70 NGE. Dit is de algemeen geaccepteerde norm voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Volgens de Afdeling had het op de weg van het gemeentebestuur gelegen om te beoordelen of het perceel niet in aanmerking zou komen voor een volwaardige agrarische bestemming. Inmiddels is op 15 november 2011 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Een beoordeling aan die Nota leert, dat het bedrijf in in aanmerking komt voor de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot'.



Luchtfoto situatie



Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012



Reparatieplan

3.2.3 Laarweg 17 en 17a te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

In de uitspraak is aangegeven dat de stelling van de gemeente dat sprake is van tijdi-ge wraking van bewoning bijgebouw door de Raad van State niet wordt gevolgd. Gemeentelijk standpunt is gebaseerd op een brief van 29 november 1999 waarin wordt verwezen naar eerdere aanschrijving van voor 1995 (peildatum). De betreffende correspondentie van voor 1995 is in 2007 vernietigd. Nu deze correspondentie niet meer beschikbaar is, kan deze brief geen onderdeel meer uitmaken van de procedure. Met het voorgaande moet worden vastgesteld dat de bewoning valt onder de werking van het gebruiksovergangsrecht. Dit moet volgens het gemeentelijke beleid vertaald worden in het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

De bewoning van het bijgebouw wordt gelegaliseerd, middels het opnemen van een woonbestemming, waarbij de bestaande maximale inhoudsmaat van 360 m3 als aanduiding wordt opgenomen.

ONDERBOUWING

Nu in rechte vast is komen te staan dat de illegale bewoning niet tijdig is gewraakt, is sprake van gebruiksovergangsrecht. In het bestemmingsplan van 1994 was dit gebruiksovergangsrecht niet uitgesloten voor illegale situaties. Hiermee is vast komen te staan dat er sprake is van een legale situatie, die een regeling behoeft in dit bestemmingsplan. Conform de Nota van Uitgangspunten van 15 december 2011 geldt, dat de bewoning van het bijgebouw bij recht mogelijk is.



Luchtfoto situatie



Agrarisch Buitengebied 2012



Reparatieplan

3.2.4 Broeksteeg ongenummerd te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

De stelling van de gemeente dat in overleg met appellant nog wordt onderzocht hoe intensief de grondopslag voor 1994 werd gebruikt ten behoeve van een persoonsgebonden overgangsrecht en het onderzoek naar alternatieve locaties wordt niet geaccepteerd door de Raad van State. Voor deze locatie kan worden vastgesteld dat in elk geval sprake was van 500 m³. Nu in het bestemmingsplan van 2011 en 2012 niets is geregeld over deze grondopslag, is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding.

CONCLUSIE

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'grondopslag toegestaan' opgenomen. In de regels wordt bepaald dat de grondopslag een hoogte van maximaal 5 meter mag bedragen.

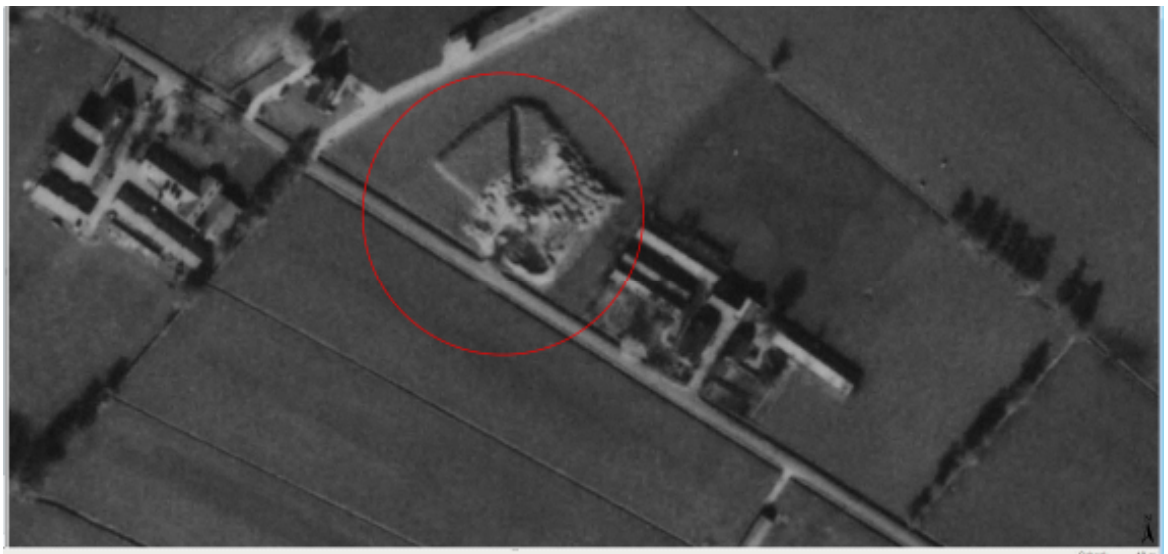
ONDERBOUWING

Nu is vast komen te staan dat er op het perceel in ieder geval 500 m³ grondopslag aanwezig was in 1994, is dit onder het gebruiksovergangsrecht komen te vallen. Uit de luchtfoto van 1995 blijkt dit ook, daarop is te zien dat de grondopslag destijds al in deze omvang aanwezig was. Het gebruiksovergangsrecht werkte legaliserend voor illegale situaties, zo ook voor deze situatie. Dit betekent, dat in dit geval een regeling

getroffen moet worden in dit reparatieplan. Van belang is wel, dat de grondopslag landschappelijk wordt ingepast. Hierover is inmiddels een overeenkomst gesloten met de eigenaar. Het beplantingsplan is als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd.



Luchtfoto situatie 2013



Luchtfoto situatie 1995



Agrarisch Buitengebied 2012



Reparatieplan

3.2.5 Lange Heideweg 24 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

Conform de Nota van uitgangspunten van 15 december 2011 komen gesplitste agrarische bouwpercelen in aanmerking voor een planologische regeling indien sprake is van overgangsrecht. Na de vaststelling van het plan van 2011 heeft appellant nadere gegevens aangeleverd ten behoeve van het onderzoek door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (Stab). Volgens de Stab was de bewijsvoering niet sluitend. Tijdens de zitting is echter een notariële akte ter sprake gekomen waarbij percelen zijn vernummerd. Het had volgens de Raad van State op de weg gelegen van de gemeente om al deze zaken grondig te onderzoeken. Dit zal alsnog moeten gebeuren om definitief te kunnen vaststellen of sprake is van gebruiksovergangsrecht.

CONCLUSIE

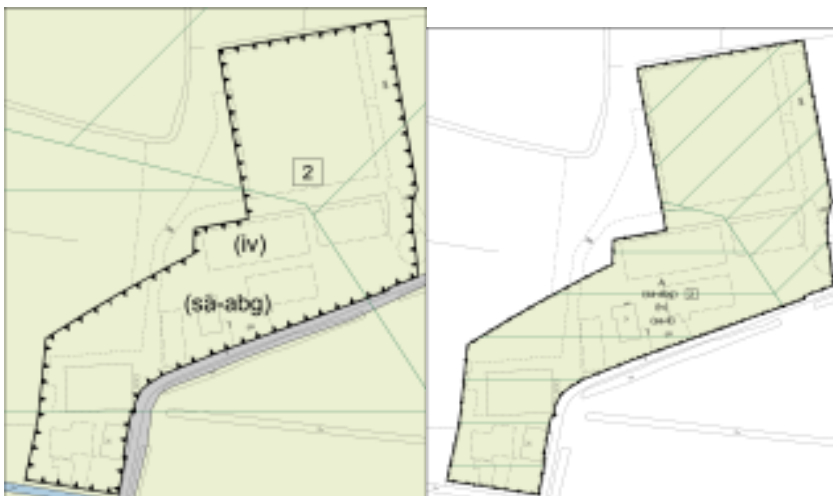
Het perceel wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - twee inrichtingen'.

ONDERBOUWING

Het nadere onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor beide bedrijven is in het verleden reeds een afzonderlijke milieuvergunning verleend. De aangeleverde gegevens door appellant en de benoemde notariële akte zijn nader onderzocht. In dit geval kan overgangsrecht worden aangenomen. Via een aanduiding wordt alsnog geregeld dat op dit perceel twee afzonderlijke inrichtingen zijn toegestaan.



Luchtfoto situatie



Agrarisch Buitengebied 2012

Reparatieplan

3.2.6 Heremeijersteeg ongenummerd te Ede

AANLEIDING EN ACHTERGROND

De stelling van de gemeente dat in overleg met appellant nog wordt onderzocht hoe intensief de grondopslag voor 1994 werd gebruikt ten behoeve van een persoonsgebonden overgangsrecht en het onderzoek naar alternatieve locaties wordt niet geaccepteerd door de Raad van State. Voor deze locatie kan worden vastgesteld dat in elk geval sprake was van 5000 m2 opslag conform een verleende milieuvergunning. Nu in het bestemmingsplan van 2011 en 2012 niets is geregeld over deze grondopslag, is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding.

CONCLUSIE

Duidelijk is dat er op het perceel in 1994/1995 een gronddepot aanwezig was. Hiermee is het gebruik van de gronden onder het overgangsrecht komen te vallen en daarmee legaal. In dit geval dient er een aanduiding 'grondopslag toegestaan' te worden opgenomen.

ONDERBOUWING

Uit de luchtfoto's die in de loop der jaren zijn genomen, blijkt dat ter plaatse van het perceel altijd grondopslag aanwezig is geweest. Dat gebruik duurt inmiddels al sinds 1986, dus circa 30 jaar. Het gebruik is in de loop der jaren niet onderbroken geweest en daarmee is het overgangsrecht vast komen te staan. In die jaren zijn er ook geen verzoeken om handhaving gedaan, waaruit blijkt dat de directe omgeving ook geen onevenredige hinder ondervindt van het gronddepot.

In algemene zin is het niet wenselijk dat een agrarisch perceel wordt gebruikt voor grondopslag. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van het legaliserend overgangsrecht. Voor de huidige situatie betekent dit, dat de uitbreiding die omstreeks 2008 is gerealiseerd, niet in aanmerking komt voor een passende bestemmingsplanregeling. In dit reparatieplan wordt alleen die grondopslag mogelijk gemaakt die ten tijde van de peildatum in 1995 aanwezig was. Het gedeelte dat wordt opgenomen is in de praktijk omzoomd door groen en daarmee voldoende landschappelijk ingepast.



Luchtfoto 1986



Luchtfoto 1995



Luchtfoto 1998



Luchtfoto 2005



Luchtfoto 2013



Agrarisch Buitengebied 2012

Reparatieplan

3.2.7 Meulunterseweg 86 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

De Raad van State is het eens met de stelling van de gemeente dat een volwaardige bedrijfsbestemming voor transportbedrijf niet passend is in het agrarisch buitengebied. Ook de vergunde loods is in het bestemmingsplan opgenomen. Het feitelijke gebruik (stalling van drie vrachtwagens en oplegger, wasplaats en kleine werkplaats) is echter onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan. Dit moet beter worden beschreven.

CONCLUSIE

Het huidige gebruik (stalling van drie vrachtwagens, oplegger, wasplaats en kleine werkruimte) wordt voor dit perceel specifiek beschreven binnen de woonbestemming. Op de loods wordt daarvoor de aanduiding 'stallingsruimte voor vrachtwagens' neergelegd, met een bijbehorende definitiebepaling.

ONDERBOUWING

Gebleken is dat er op zichzelf een juiste bestemming is opgenomen voor dit perceel, maar dat de uitvoering in de regels niet helemaal stroken met de intenties. Dit wordt gerepareerd door in de planregels expliciet op te nemen welke activiteiten op dit perceel mogelijk zijn.



Luchtfoto situatie



Agrarisch Buitengebied 2012/Reparatieplan

3.2.8 Krommehoekseweg 2 te Lunteren

AANLEIDING EN ACHTERGROND

De Raad van State is het eens met de stelling van de gemeente dat een volwaardige bedrijfsbestemming conform het beleid niet passend is voor deze situatie. Ook het vergunde bijgebouw van 150 m² is in het bestemmingsplan opgenomen. Het feitelijke gebruik (werkplaats voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten) is echter onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan. Dit moet beter worden beschreven.

CONCLUSIE

Het huidige gebruik (werkplaats voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten) wordt voor dit perceel specifiek beschreven in het reparatieplan. In het plan wordt ter plaatse van het bijgebouw de aanduiding 'kleinschalige bedrijfsactiviteit' opgenomen.

ONDERBOUWING

Gebleken is dat er op zichzelf een juiste bestemming is opgenomen voor dit perceel, maar dat de uitvoering in de regels niet helemaal stroken met de intenties. Dit wordt gerepareerd door in de planregels expliciet op te nemen welke activiteiten op dit perceel mogelijk zijn.



Luchtfoto situatie



Agrarisch Buitengebied 2012



Reparatieplan

3.2.9 Blaakweg ongenummerd (t.o. 11) te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

Voor de betreffende schuur is ook een milieuvergunning verleend voor het permanent huisvesten van dieren. Dit is ook in de bouwvergunning opgenomen. Daarmee is het huisvesten van dieren ook planologisch toegestaan. De betreffende schuur kan niet worden aangemerkt als 'hulpgebouw'. In de planregels is namelijk bepaald dat in een hulpgebouw geen sprake mag zijn van permanente huisvesting van dieren.

CONCLUSIE

In het reparatieplan wordt voor de betreffende stal een specifieke regeling opgenomen dat permanent huisvesten van dieren is toegestaan. Dit wordt geregeld via een aanduiding op de verbeelding. Er wordt geen zelfstandig agrarisch bouwvlak opgenomen. Het gaat uitsluitend om het vergunde gebruik in het verleden.

ONDERBOUWING

Doordat de permanente huisvesting is vergund via een milieuvergunning en er in de bouwvergunning wordt verwezen naar de milieuvergunning, is destijds blijkbaar een bewuste afweging gemaakt dat het permanent stallen van vee op deze locatie mogelijk was. Het ligt dan ook in de rede om dit formeel in het bestemmingsplan te regelen. Het neerleggen van een agrarisch bouwvlak voert echter te ver; het is duidelijk wel de intentie geweest om hier met toepassing van de schuilschurenregeling het bouwwerk toe te kennen. Door het op deze wijze bestemmen wordt recht gedaan aan de bestaande en vergunde situatie.



Luchtfoto situatie



Agrarisch buitengebied 2012



Reparatieplan

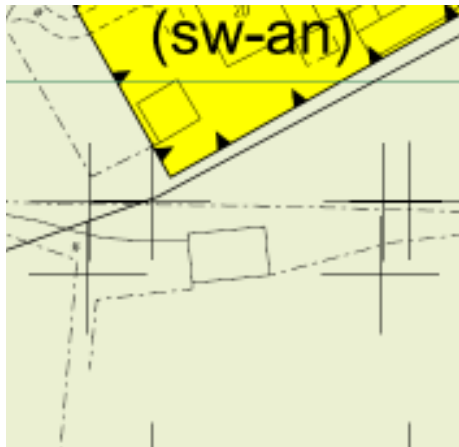
3.2.10 Harskamperengweg/Kostverlorensteeg 7 te Harskamp

AANLEIDING EN ACHTERGROND

Ondanks het feit dat voor de betreffende stal geen bouw- en milieuvergunning is verleend, had de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan een betere belangenafweging moeten maken. Dat het feitelijke gebruik wellicht opgelost kan worden via een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan of een nieuw plan is onvoldoende. Het doorschuiven van deze beoordeling wordt in dit geval niet geaccepteerd.



Luchtfoto situatie



Agrarisch Buitengebied 2012



Reparatieplan

CONCLUSIE

In dit geval wordt, gelet op de langdurige aanwezigheid van de stal, de situatie ingepast. Dit betekent dat de stal wordt aangemerkt als een agrarisch hulpgebouw, waarbij de aanduiding 'permanente stalling van vee' wordt opgenomen. Hierdoor is ook de stalling van vee toegestaan.

ONDERBOUWING

Op het betreffende perceel is al sinds vele jaren een stal aanwezig. Deze is ooit ontstaan, vergunningen zijn in de gemeentelijke administratie niet terug te vinden. Op luchtfoto's is echter te zien dat het bouwwerk al sinds de jaren '80 aanwezig is. Ook op de inventarisatiekaart van 1994 is het bouwwerk ingetekend, hetgeen impliceert dat deze ook daadwerkelijk aanwezig was.

Het bouwwerk is destijds waarschijnlijk gebouwd als melkstal of schuilgelegenheid. Voor dit soort bouwwerken was in het bestemmingsplan van 1994 al een regeling opgenomen. In het bestemmingsplan van 2011 en 2012 is een soortgelijke regeling opgenomen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde echter, dat deze regeling niet sluitend is voor die situaties waarin legaal permanent vee gestald wordt. Het feit dat er geen vergunningen zijn verleend, doet daar niet aan af.

Door in dit geval de aanduiding 'permanente stalling van vee' op te nemen, wordt ondervangen dat de situatie niet past binnen de definitiebepaling van het agrarisch hulpgebouw. Hierdoor wordt voldaan aan hetgeen de Afdeling heeft opgedragen.

4 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Planschaderisico

In de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening, is aangegeven dat degene die door een bestemmingsplan schade lijdt, een vergoeding daarvoor kan ontvangen.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Verder is sprake van het herstel van een aantal gebreken in het actualisatieplan van 23 juni 2011. Dit zijn bestaande legale situaties waarvoor geen recht op planschade bestaat.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

5.2 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

5.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

5.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Paardenhouderijen zijn ondergebracht bij deze bestemming met een specifieke aanduiding "paardenhouderij". Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m² via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan locaties waar uitsluitend activiteiten plaatsvinden met culturele, educatieve en ontspannende functie. In voorliggend plan is deze bestemming opgenomen voor een natuurvriendenclubgebouw.

Natuur

Deze bestemming is onder andere toegekend aan gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, dan wel in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en als natuurgebied worden beheerd. Ook voormalige agrarische percelen die door particulieren op basis van subsidie als natuur zijn ingericht hebben deze bestemming gekregen.

Verkeer

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige interregionale, interlokale en lokale verharde wegen. Er is in principe geen onderverdeling gemaakt in het bestemmingsplan.

Water

Deze bestemming is toegekend aan al het binnen het plangebied aanwezige open water, waaronder primaire en secundaire watergangen. Het water is als zodanig bestemd en vervult vaak meerdere functies.

Wonen (Inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een specifieke aanduiding. Ook bestaande rechten uit het voorgaande bestemmingsplan met betrekking tot andere nevenactiviteiten (kantoor, glastuinbouw, kleinschalig kamperen) is met een specifieke aanduiding bestemd.

Waarde - Archeologie - 2

Met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden zijn verwoord in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

Waarde - Ecologische Hoofdstructuur

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Waarde - Natuur en Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Waarde- Waardevol open landschap

De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de

plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

Waterstaat – waterbergingsgebied

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van gebieden waar tijdelijk water opgevangen moet worden, de zogenoemde retentiegebieden. Via een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of nieuwe bouwwerken binnen deze bestemming geen schade toebrengen aan de waterberging.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied

waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, herverstiging en nieuwverstiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied dat gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Reconstructiewetzone- extensiveringsgebied

Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij wonen of natuur, en waar uitbreiding, hervestiging en nieuwverstiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van het reconstructieplan onmogelijk zal worden.

Vrijwaringszone – molenbiotoop

Net buiten het plangebied bevindt zich een molen (Walderveense molen) die op basis van provinciaal beleid beschermd moet worden. De vrijwaringszone rondom de molen heeft als doel te signaleren dat het gebied binnen de invloedssfeer van de molen (de molenbiotoop) ligt. Voor een nadere toelichting over molenbiotopen in het Agrarisch Buitengebied van Ede wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012, paragraaf 4.10 ('molenbiotoop').

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

5.2.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Functieverandering naar wonen

Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

monument

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding – monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2013 - 2^e ronde'.

6 Vooroverleg

6.1 Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op diverse wijzigingen op perceelsniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

6.2 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafspraken gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming.

7 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de regels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

7.1.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

7.1.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats: nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.