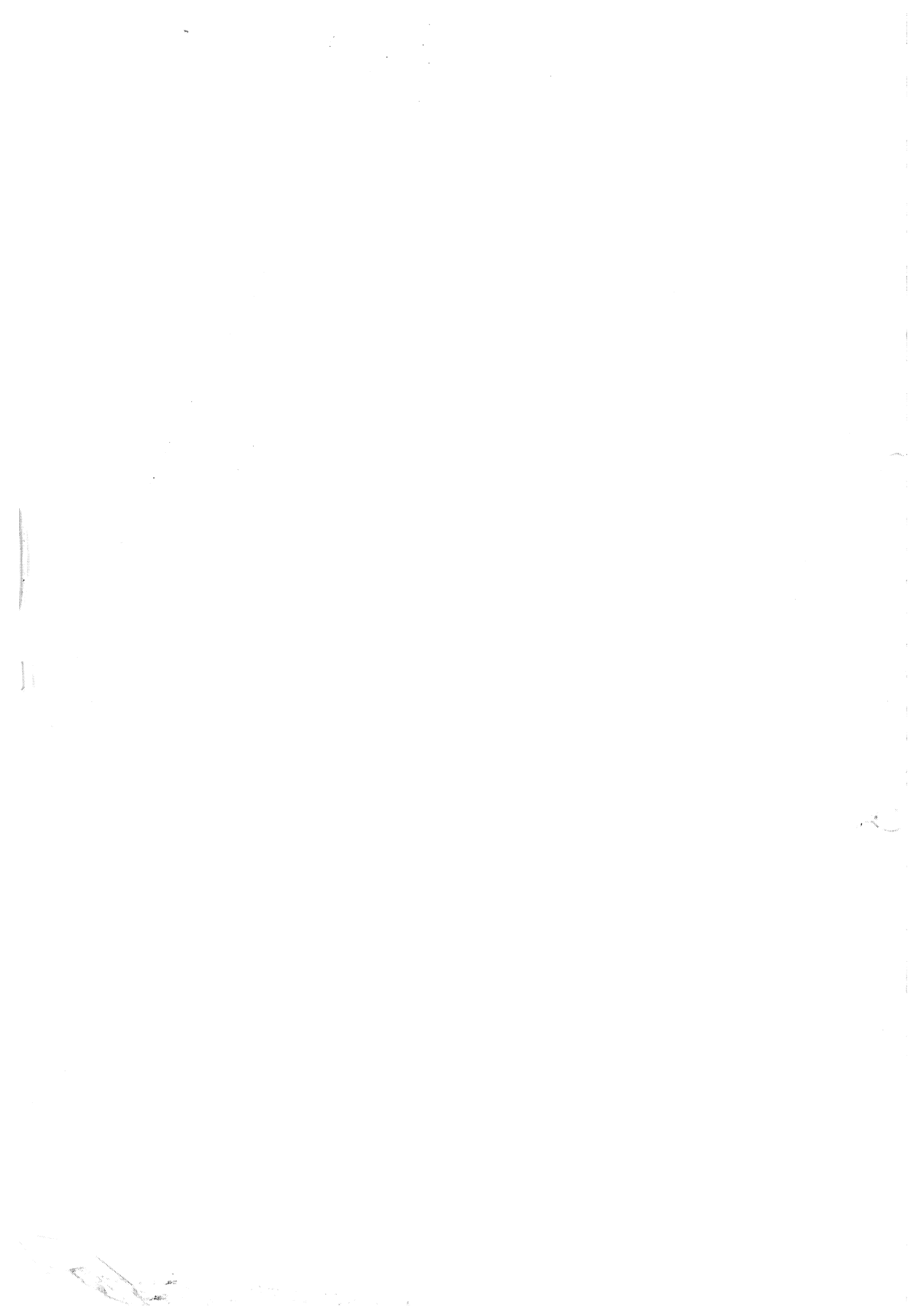

Voorschriften



Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 3 Bedrijventerrein uit te werken	9
Artikel 4 Landelijk gebied	14
Artikel 5 Buitenplaatsen uit te werken	25
Artikel 6 Natuur	29
Artikel 7 Landschappelijke zone	31
Artikel 8 Water	33
Artikel 9 Verkeersdoeleinden	34
Artikel 10 Spoorwegdoeleinden	35
Artikel 11 Zone ten behoeve van telecommunicatie	36
Artikel 12 Zone ten behoeve van aardgasleiding	37
Artikel 13 Zone ten behoeve van brandstofleiding	39
Artikel 14 Zone ten behoeve van riooltransportleiding	41
Bijzondere bepalingen	43
Artikel 15 Wijzigingsbepalingen	43
Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	49
Artikel 17 Algemene procedurebepaling	50
Artikel 18 Toepassing Wet op de openluchtrecreatie	51
Artikel 19 Wet geluidhinder	52
Artikel 20 Gebruiksbeepaling	53
Artikel 21 Overgangsbepalingen	54
Artikel 22 Strafbepaling	55
Artikel 23 Slotbepaling	56
Bijlage	57

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan ISEV van de gemeente Ede;
- b. *de plankaart*:
de als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, aangeduid met nr. 080.00.02.10.00;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met een zelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- f. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- g. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- h. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- i. *bebouwing*:
 - één of meer gebouwen en andere bouwwerken;
 - een op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bewoud;

-
- j. *peil:*
de hoogte van het terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van het omliggende terrein (maaiveld);
 - k. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
 - l. *aan huis verbonden beroep:*
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
 - m. *aan huis verbonden bedrijf*
een bedrijf tot ten hoogste milieucategorie 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijven, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
 - n. *bedrijfs-/dienstwoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
 - o. *bijgebouw:*
een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw of aanbouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
 - p. *aan- en uitbouw:*
een onderdeel tot maximaal 40% van het oppervlak van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
 - q. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

■
r. *bestaand:*

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;

s. *dienstverlenend bedrijf:*

het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie;

t. *ambachtelijk bedrijf*

bedrijvigheid, anders dan industrieel of fabrieksmatig, waarbij het productieproces grotendeels met de hand wordt uitgevoerd, respectievelijk het gebruik van mechanisch aangedreven werktuigen ondergeschikt is aan de menselijke vaardigheid;

u. *seksinrichting:*

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

v. *agrarisch bedrijf:*

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder bomen en heesters mede zijn begrepen, en/of het houden van dieren;

w. *landelijk bedrijf:*

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied en waarbij sprake is van de volgende activiteiten:

- verwerking van het op het eigen bedrijf voortgebrachte agrarische producten;
- natuur- en landschapsbeheer;
- het leveren van diensten aan agrarische bedrijven of andere landelijke bedrijven;
- het leveren van diensten ten behoeve van het bosbeheer en/of het beheer van natuurgebieden;
- hoveniersbedrijven (in combinatie met kwekerijen of voorbeeldtuinen);
- dierenpension;

■
x. *detailhandel:*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

y. *indelingslijn:*

een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

z. *kleinschalig kampeerterrein:*

een kampeerterrein zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 van de Wet op de Openlucht recreatie;

aa. *motorbrandstoffen:*

brandstoffen voor motoren, niet zijnde LPG.

bb. *parkbos:*

opgaande inheemse houtopstanden, afgewisseld met recreatievelden en bosweiden;

cc. *bijzondere woonomstandigheden:*

sociale en/of medische omstandigheden die van invloed zijn op de huisvesting;

dd. *buitenplaats:*

een wooneenheid waarin één of meer gebouwen een compositorisch geheel vormen met een park en waarvan de aanleg herkenbaar aanwezig is;

ee. *wooneenheid:*

een woning op een buitenplaats;

ff. *landgoed:*

een geheel of gedeeltelijk met bossen, natuurterreinen landbouwgronden en landschapselementen bezette onroerende zaak, waarop veelal een buitenplaats of andere bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de lengte, breedte, diepte alsmede de oppervlakte van gebouwen:*
de lengte, breedte, diepte alsmede de oppervlakte van gebouwen wordt gemeten één meter boven het vloeroppervlak van boven- of ondergronds gebouwen en wel tussen de buitenwerkse muurvlakken dan wel - bij bovengrondse gebouwen- tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren;
- b. *de goot- en boeihoogte van gebouwen:*
de goot- en/of boeihoogte wordt gemeten van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg, vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;
- c. *de inhoud van een gebouw:*
de inhoud van gebouwen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven begane grondvloeren, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;
- d. *de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde:*
de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt gemeten van het hoogste punt van die bouwwerken tot aan de hoogte van de kruin van de weg, vanwaar die bouwwerken voornamelijk toegankelijk zijn, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel of het terrein ter plaatse; ondergeschikte onderdelen zoals schoorstenen en antennes worden buiten beschouwing gelaten; bij windturbines wordt gemeten tot de as van de rotor;
- e. *afmeting, lengte, breedte en diepte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:*
de afmeting, lengte, breedte en diepte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt gemeten overeenkomstig de omtreklijn van de verticale projectie van alle delen van die bouwwerken;

-
- f. *de afstand tussen bouwwerken onderling:*
de afstand tussen de bouwwerken onderling wordt gemeten, waar deze afstand het kleinst is;
 - g. *ondergrondse bouwwerken:*
bij het berekenen van de bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Tot de ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van deze percentages of oppervlakten niet gerekend de van de bovengrondse gebouwen deel uitmakende ondergrondse ruimten voorzover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw;
 - h. *breedte van bouwpercelen:*
tussen de zijdelingse (kadastrale) perceelgrenzen;
 - i. *dakhelling:*
de dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde-kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Bedrijventerrein uit te werken

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor uit te werken bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn opgenomen in de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijven;
- b. beurs- en congrescentra;
- c. voorzieningen ten behoeve van de onder a en b genoemde bedrijven;
- d. hoofdontsluiting, zoals aangegeven op de plankaart;
- e. verkeer en verblijf;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. waterberging;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

Onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel uitsluitend begrepen voor zover het onzelfstandige, rechtstreeks uit de activiteiten van het bedrijf voortvloeiende en daaraan ondergeschikte detailhandel betreft; voorts zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet begrepen.

In de bestemming zijn inrichtingen met een bewaarplaats of een bewerkingsruimte voor verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, al dan niet in combinatie met consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit niet begrepen.

De aanduiding "hoofdontsluiting" is indicatief voor:

- de locatie waar de verkeersfunctie van het gebied aansluiting vindt op het plaatselijke wegennet;
- de afwikkeling van de verkeersstroom.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor de verlening van bouwvergunningen en de voorschriften betreffende het gebruik, maar zal door het gemeentebestuur betrokken worden bij:

- de toepassing van de uitwerkingsregels als bedoeld in lid 3;
- de beoordeling van activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling als bedoeld in lid 4;
- de toepassing van sectorwet- en regelgeving voorzover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
- de uitvoering van plannen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting;
- het stellen van nadere eisen.

Gestreefd wordt naar realisatie van een in alle opzichten duurzaam bedrijventerrein. Daarbij gaat het om elementen als intensief en meervoudig ruimtegebruik, duurzame veiligheid en integraal waterbeheer. Ten behoeve van een duurzame en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De nadere uitwerking van deze bestemming wordt afgestemd op deze flankerende inrichtingsplannen.

Het gebied tussen de bestaande bebouwing in De Klomp en het toekomstige bedrijventerrein zal in de toekomst worden ingericht als een groene buffer. Deze zone zal tevens worden gebruikt voor het bergen van water afkomstig van het aangrenzende bedrijventerrein De Klomp-Oost.

Voor dit gebied zal een inrichtingsplan worden opgesteld. De minimale breedte van de groene buffer bedraagt 30 m.

De belangrijkste ontsluitingspunten van de bedrijventerreinen zijn op de plankaart aangegeven. Het bedrijventerrein De Klomp Oost wordt vanaf de Rondweg Oost op twee punten ontsloten, te weten oostelijk van het station aan de noordzijde van het gebied en aan de oostzijde, ter plaatse van de landschappelijke zone. Ede West fase II en III worden beide ontsloten vanaf de Schutterweg. De hierop aantakende verbindingsweg tussen Ede West fase II en III en, via een tunnel onder het spoor, Kievitsmeent vormt de hoofdontsluiting van deze bedrijventerreinen.

Voor de opvang van regenwater dat afkomstig is van de verharding van de bedrijventerreinen, zal voldoende ruimte opgenomen moeten worden. Hiertoe dient 'Bijlage III behandeling regenwater ISEV', die als bijlage aan de voorschriften is toegevoegd.

Raad v State

3. Uitwerkingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
1. de gronden dienen voor wat betreft het bouwen van bedrijfsgebouwen optimaal te worden benut met inachtneming van hetgeen in de beschrijving in hoofdlijnen over duurzaam ruimtegebruik is gesteld;
 2. de hoogte van gebouwen, gelegen binnen een afstand van 60 m uit de groene buffer als bedoeld in lid 2, alsmede gelegen binnen een afstand van 60 m uit het op de plankaart als "dorpsgebied Pakhuis" aangegeven gebied, mag niet meer bedragen dan 10 m. De hoogte van gebouwen mag voor het overige maximaal 20 m bedragen. ~~Bij de uitwerking kan hiervan worden afgeweken ten behoeve van incidentele overschrijdingen tot ten hoogste 30 m op beeldbepalende locaties, een en ander overeenkomstig het gestelde in lid 2 ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan.~~
 3. de minimale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 7 m, over het geheel van het te bebouwen oppervlak;
 4. in het uitwerkingsplan zullen – met inachtneming van het desbetreffende omgevingstype - de bedrijfscategorieën die voor de verschillende gebieden maximaal toelaatbaar zijn, worden opgenomen op de plankaart. Daarbij wordt de toelaatbaarheid bepaald aan de hand van het principe van de inwaartse zonering (het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen de bedrijvigheid en de omliggende milieugevoelige functies met als doel om de minder belastende activiteiten op kleine afstand van milieugevoelige functies te projecteren en de meer belastende juist op grotere afstand);
 5. binnen een afstand van 50 m ter weerszijden van de aanduiding "hoofdontsluiting" worden de gronden uitgewerkt ten behoeve van de aansluiting van het gebied op het plaatselijke wegennet;
 6. bij de uitwerking wordt een nadere eisen regeling opgenomen ter veiligstelling van de belangen in relatie tot de op de plankaart aangegeven aardgastransportleiding;
 7. bij de uitwerking wordt ten aanzien van de met "karakteristiek" aangegeven gebouwen een nadere eisenregeling opgenomen overeenkomstig het ter zake bepaalde in artikel 4 lid 4;
 8. bij de uitwerking worden de archeologisch waardevolle terreinen op de plankaart aangegeven en voorzien van een aanlegvergunningstelsel gericht op bescherming van de aanwezige archeologische waarden. De realisering van de bestemming van deze gebieden zal niet eerder plaatsvinden

-
- dan nadat de vereiste archeologische onderzoeken hebben plaatsgevonden;
9. verkooppunten voor motorbrandstoffen zullen met een aanduiding op de plankaart van de uitwerking worden vastgelegd;
- b. zolang en voorzover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
- het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht;
- c. op de voorbereiding van het besluit tot uitwerking is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

4. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 1 onder a. voor de vestiging van bedrijven die niet in de Staat van bedrijven zijn genoemd, maar die voor wat betreft de hinderlijkheid vergelijkbaar zijn met de wel genoemde bedrijven;
- b. Lid 3 onder a. sub 3 voor een lagere hoogte dan de minimale hoogte van 7 m tot een minimale hoogte van 5 m, wanneer dit voor de meest doelmatige inrichting van het bedrijf noodzakelijk is.

5. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden wijzigen ten behoeve van de vestiging van detailhandel met inachtneming van de volgende regels:
1. de wijziging mag uitsluitend gronden betreffen die tussen de de A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem, en niet verder dan 200 m uit de oostelijke, nabij de A30 aangegeven plangrens zijn gelegen;
 2. uitsluitend grootschalige winkelvestigingen zijn toegestaan met een omvang van tenminste 1000 m³ per vestiging, waarbij het wijzigingsplan dient te voorzien in een detailhandelsconcentratie van tenminste 20.000 m²;
-

-
- b. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 4

Landelijk gebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart met "Landelijk gebied" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- natuur en landschap;
- verkeer;
- water;

en tevens voor:

- dorpsgebied, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangegeven met "dorpsgebied Pakhuis";
- recreatief medegebruik;
- routegebonden dagrecreatie;
- landelijke bedrijven, uitsluitend voorzover deze op de plankaart zijn aangegeven;
- niet-agrarische bedrijven, uitsluitend voorzover deze op de plankaart zijn aangegeven en waarbij de aard van de bedrijvigheid zich beperkt tot bedrijfsuitoefening zoals die is aangegeven op de plankaart en wordt verklaard in de hierna opgenomen tabel,

Aanduiding plankaart	Aard van de bedrijvigheid
Bg	garage- en transportbedrijf
Bf	Fabricagebedrijf
Ba	Ambachtelijk en verzorgend bedrijf
Bo	Opslagbedrijf
Bz	Zuiveringsbedrijf
Bl	Loonwerkbedrijf

- een loonwerkbedrijf als nevenactiviteit, uitsluitend voorzover dat op de plankaart is aangegeven;
- horeca, uitsluitend voorzover dat op de plankaart is aangegeven;
- detailhandel, uitsluitend voorzover dat op de plankaart is aangegeven;
- wonen, uitsluitend voorzover dit op de plankaart is aangegeven, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- wonen met agrarische nevenactiviteit, uitsluitend voorzover dat op de plankaart is aangegeven.

Het doel verkeer is beperkt tot de bestaande wegen, de aanleg van voet- en fietspaden langs bestaande wegen en paden en de aanleg van insteekwegen.

Het doel dorpsgebied is beperkt tot:

- wonen, uitsluitend voorzover dit op de plankaart is aangegeven;
- horeca, uitsluitend voorzover dat op de plankaart is aangegeven;
- wonen met agrarische nevenactiviteit, uitsluitend voorzover dat op de plankaart is aangegeven;
- niet-agrarische bedrijven, uitsluitend voorzover deze op de plankaart zijn aangegeven en waarbij de aard van de bedrijvigheid zich beperkt tot bedrijfsuitoefening zoals die is aangegeven op de plankaart en wordt verklaard in de hierna opgenomen tabel, alsmede tot lichte industriële, groothandels- reparatie-, verhuur-, bouwnijverheids- en installatiebedrijvigheid, opslag en dienstverlening, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar behoren tot de milieucategorieën 1 tot en met 2, zoals aangegeven in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijven.

Aanduiding plankaart	Aard van de bedrijvigheid
Bg	garage- en transportbedrijf
Ba	Ambachtelijk en verzorgend bedrijf
Bo	Opslagbedrijf
Bb	Bouw- en installatiebedrijf

Het doel routegebonden dagrecreatie is beperkt tot voorzieningen in de vorm van fiets-, voet- en ruitersporen, picknickplaatsen, parkeerplaatsen en daarmee naar aard gelijk te stellen voorzieningen.

Het doel recreatief medegebruik is beperkt tot maneges, kinderboerderijen, musea en/of expositieruimten al dan niet met inbegrip van een café of restaurant; het doel is uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit.

Het doel wonen is beperkt tot een denkbeeldige vierhoek van 1500 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is, ter plaatse van de aanduiding "woning" op de plankaart.

De oppervlak van bestaande bedrijfsbebouwing en de aanwezigheid van dienstwoningen is opgenomen in bijlage I 'Inventarisatie bestaande bebouwing'.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor de verlening van bouwvergunningen en de voorschriften betreffende het gebruik, maar zal door het gemeentebestuur betrokken worden bij:

- de beoordeling van activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling of een aanlegvergunning;
- het kunnen stellen van nadere eisen;

-
- de toepassing van sectorwet- en regelgeving voorzover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
 - de uitvoering van plannen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting.

Hoewel de tot deze bestemming behorende gronden geen deel meer uitmaken van de ecologische verbindingszone, hebben zij wel een natuurfunctie ter versterking van deze zone. Het grootste gedeelte van het gebied zal echter in beslag genomen worden door grondgebonden landbouw. Daarnaast heeft het gebied een recreatieve functie. Het beleid is hier gericht op omschakeling van agrarische bedrijven naar recreatieve bestemmingen en ontwikkeling van nevenactiviteiten met een recreatief karakter. Hiertoe zijn bevoegdheden opgenomen om agrarische bedrijven alsmede woningen met agrarische nevenactiviteiten te wijzigen in recreatieve bedrijven en wonen.

Bij agrarische en landelijke bedrijven zijn het aanbieden van bed & breakfast en het gebruik ten behoeve van kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in artikel 8 lid 2 van het Wet op de openluchtrecreatie toegestaan.

Nieuwe woningen mogen – na toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid - gebouwd worden na sloop van de agrarische bebouwing. Deze woningen dienen op het oorspronkelijke agrarische bouwperceel gerealiseerd te worden.

3. Bebouwingsbepalingen

a. Bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijven

1. Ten behoeve van agrarische bedrijven is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover noodzakelijk voor de uitoefening van op de plankaart met “groot agrarisch bedrijf” en “middelgroot agrarisch bedrijf” aangegeven bestaande bedrijven, met dien verstande dat de bouw van kassen uitsluitend is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 600 m²;
2. De bebouwing dient per bedrijf te worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten vlak met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het bouwvlak voor de met “groot agrarisch bedrijf” aangeduide bedrijven niet meer mag bedragen dan 1 ha en waarbij maximaal 50% van het vlak mag worden bebouwd, exclusief bedrijfswoning;
 - de oppervlakte van het vlak voor met “middelgroot agrarisch bedrijf” aangeduide bedrijven niet meer mag bedragen dan 0,5 ha en waarbij maximaal 50% van het

.....

■

vlak mag worden bebouwd, exclusief bedrijfswoning;

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- de afstand tot de as van de weg dient minimaal 20 m te bedragen, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- de gebouwen dienen te worden gebouwd met kap;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m, met uitzondering van inpandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu;
- de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m, met uitzondering van toegangen voor voertuigen waarvoor de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
- de dakhelling bedraagt ten minste 15°;
- de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het op de plankkaart nader aangegeven "loonwerkbedrijf als nevenactiviteit" mag niet meer bedragen dan 300 m²;
- per bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, dan wel niet meer dan het bestaande aantal, met een inhoud van maximaal 600 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt.
- bij afwijking van de bestaande bebouwing dienen de bestaande inhoud en hoogten als maximum inhoud en hoogte te worden aangehouden en de bestaande dakhelling als minimum voorzover die minder is dan 15° en als maximum voorzover die meer is dan 50°.

4. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- op het agrarisch bouwperceel bedraagt de maximale hoogte 10 m;
- buiten het agrarische bouwperceel is de bouw van silo's niet toegestaan en bedraagt de maximale hoogte 3 m.

b. *Bebouwing ten dienste van het wonen en wonen met agrarische nevenactiviteit*

1. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen per bouwperceel;
 2. de bebouwing wordt ter plaatse van de aanduiding "woning" en "wonen met agrarische nevenactiviteit" gegroepeerd
-

.....

binnen een denkbeeldige vierhoek met een maximale breedte gemeten langs de weg van 30 m, dan wel niet meer dan de bestaande breedte en met dien verstande dat:

- de afstand tot de bestaande als zodanig op de plankaart aangegeven niet-agrarische bedrijven niet minder dan 100 m mag bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- de afstand tot de bestaande als zodanig op de plankaart aangegeven agrarische bedrijven niet minder dan 300 m mag bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

3. de gebouwen ten behoeve van wonen dienen te worden gebouwd met kap, vrijstaand dan wel ten hoogste het bestaande aantal aaneengebouwd, met dien verstande dat:

- de inhoud maximaal 600 m³ bedraagt;
- de goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
- de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;
- van het hoofdgebouw, aan – en bijgebouwen uitgezonderd, de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 50° bedraagt;
- bij afwijking van de bestaande bebouwing dienen de bestaande inhoud en hoogten als maximum inhoud en hoogte te worden aangehouden en de bestaande dakhelling als minimum voorzover die minder is dan 30° en als maximum voorzover die meer is dan 50°.

4. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m²;
- de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3,5 en 8 m;
- de maximale oppervlakte van bijgebouwen mag bij vervanging van bestaande schuren ten behoeve van de agrarische activiteiten worden verruimd tot de oppervlakte van de te vervangen schuren voorzover het perceel is aangeduid met “wonen met agrarische nevenactiviteit”;

5. silo's zijn uitsluitend toegestaan op gronden aangegeven met “wonen met agrarische nevenactiviteit” met een maximale hoogte van 15 m. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

c. *Bebouwing ten behoeve van landelijke bedrijvigheid, niet-agrarische bedrijvigheid (anders dan landelijke bedrijvigheid), horeca, detailhandel en recreatief medegebruik*

-
1. de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hier bedoelde bedrijven mag, met uitzondering van horeca, niet meer bedragen dan 330 m², dan wel de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 2. de oppervlakte aan bebouwing voor horeca en recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte met uitzondering voor maneges, voor welke de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.000 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 3. voor de gebouwen ten behoeve van de hier bedoelde bedrijven gelden de volgende bepalingen:
 - de gebouwen dienen te worden gebouwd met kap;
 - de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 - de dakhelling bedraagt tenminste 15°;
 - per aanduiding is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel niet meer dan het bestaande aantal, met een inhoud van maximaal 600 m³, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt.
 - bij afwijking van de bestaande bebouwing dienen de bestaande inhoud en hoogten als maximum inhoud en hoogte te worden aangehouden en de bestaande dakhelling als minimum voorzover die minder is dan 15° en als maximum voorzover die meer is dan 50°;
 - de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het op de plankkaart nader aangegeven 'loonwerkbedrijf als nevenactiviteit' mag niet meer bedragen dan 300m²;
 4. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 m.;
 5. Per aanduiding is slechts één bedrijfsvestiging toegestaan.

d. *Bebouwing ten behoeve van de overige doeleinden*

1. voor de overige doeleinden is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte voor routegebonden dagrecreatie maximaal 5 m bedraagt;
 - de bouwhoogte voor het doel verkeer maximaal 15 m bedraagt.
2. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 15 m.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op:

- de invloed van de bebouwing op het ruimtelijk beeld;
-

- de landschappelijke inpasbaarheid;
- te realiseren erfbeplanting;
- de onderlinge afstand van bebouwing met het oog op hinder ten opzichte van aangrenzende functies;
- karakteristieke panden;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de vorm van het bouwperceel en de plaats van de bebouwing ten behoeve van agrarische en andere bedrijven;
- b. de dakhelling in die zin dat deze tenminste 30° en ten hoogste 50° dient te bedragen;
- c. de plaats van bijgebouwen;
- d. de bestaande uitwendige hoofdvorm van de met "karakteristiek" aangegeven gebouwen, in die zin dat bij verbouw aangesloten dient te worden bij de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en situering van het bestaande gebouw;
- e. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

5. Vrijstelling ten behoeve van bebouwing

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten dienste van agrarische bedrijven voor:
 1. het bouwen van een tweede dienstwoning, indien de noodzaak daarvan en de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf zijn aangetoond, blijkend uit onder meer de mate van toezicht en productiecapaciteit, met dien verstande dat geen vrijstelling verleend kan worden voorzover het betreft:
 - gronden in een strook ter breedte van 3 m ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven brandstofleiding;
 - gronden in een strook ter breedte van 4 m ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven gastransportleiding.
 2. plat afgedekte bedrijfs- en bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlakte van 150 m²;
 3. de bouw van kleine agrarische gebouwen buiten een bouwperceel, zoals zomermelkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap, tot een maximale oppervlakte van 150 m²;
 4. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een maximale hoogte van 23 m;
 5. het vergroten van het percentage dat van het bouwvlak mag worden bebouwd tot 75%.

-
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten dienste van wonen voor:
- de oppervlakte van schuren op gronden die op de plankaart zijn aangegeven met “wonen met agrarische nevenactiviteit” uitsluitend ten behoeve van:
 - het treffen van milieuvoorzieningen;
 - de verbetering van de huisvesting van dieren;
 - de vergroting van benodigde oppervlakte voor de opslag van producten of machines ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit,
- met dien verstande dat de uitbreiding maximaal 150 m² bedraagt;
- het geheel vernieuwen van bijgebouwen bij woningen, mits de nieuwe bebouwing een oppervlakte heeft van maximaal 75% van die van de bestaande bebouwing tot een maximum van 100 m²;
 - de oppervlakte bijgebouwen per woning tot maximaal 100 m² bij woningen met een maximale inhoud van meer dan 600 m³ en een maximale inhoud van 1.000 m³;
 - de oppervlakte bijgebouwen per woning tot maximaal 150 m² bij woningen met een maximale inhoud van meer dan 1.000 m³.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor uitbreiding van de bebouwing ten dienste van landelijke bedrijven, met ten hoogste 20%, mits de noodzaak hiertoe door de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is aangetoond.

6. Vrijstelling ten behoeve van het gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 20 lid 1 voor:

- a. aan de productie ongeschikte detailhandel, met dien verstande dat de oppervlakte die mag worden gebruikt voor ongeschikte detailhandel niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- b. aan huis verbonden bedrijven, mits aan de volgende criteria wordt voldaan:
1. de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en/of in de woning mag niet worden aangetast;
 2. de oppervlakte aan gebouwen die worden gebruikt en/of verbouwd voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijven mag niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 100 m²;

-
3. detailhandel is toegestaan, mits er sprake is van beperkte detailhandel die in directe relatie staat tot het aan huis verbonden bedrijf;
 4. de woning mag geen "uitstraling" als bedrijf geven, hetgeen in ieder geval inhoudt dat op het betreffende perceel geen reclamevoorwerpen mogen worden aangebracht die in strijd zijn met het gemeentelijke reclamebeleid of de APV;
 5. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waardoor het woonklimaat onevenredig wordt aangetast;
 6. onder de bedrijfsuitoefening worden geen seksinrichtingen begrepen.
- c. het toestaan van een nieuwe niet-agrarische nevenactiviteit of een als landelijk bedrijf te typeren nevenactiviteit, met in achtneming van het volgende:
1. het betreft een als zodanig op de plankaart aangegeven "Groot agrarisch bedrijf" of "Middelgroot agrarisch bedrijf";
 2. de niet-agrarische bedrijfsactiviteit betreft ambachtelijke bedrijven, dan wel bedrijven die voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar zijn met een van deze niet-agrarische bedrijven;
 3. de niet-agrarische nevenactiviteit en de als landelijk te typeren nevenactiviteit dient te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat ten behoeve van de nevenactiviteiten maximaal 300 m² mag worden gebruikt;
 4. in afwijking van het bepaalde in lid 3 is nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
 - er is sprake van vervangende nieuwbouw van in slechte staat verkerende bestaande bebouwing;
 - vervangende nieuwbouw is noodzakelijk omdat de eisen vanuit de bouw- en/of milieuregelgeving vestiging in de bestaande bebouwing onmogelijk maken;
 - vervangende nieuwbouw is noodzakelijk omdat vestiging in de bestaande bebouwing praktisch gezien niet mogelijk is;met dien verstande dat de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal de gesloopte oppervlakte mag bedragen tot een maximum van 300 m², onder de voorwaarden dat:
 - aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - buitenopslag niet is toegestaan.
-

7. Toepassing van de vrijstellingsbepalingen

De toepassing van de vrijstellingsbepalingen is beperkt tot incidentele gevallen; in de afweging worden in ieder geval de agrarische, landschappelijke, natuurlijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen betrokken.

De vrijstellingsbevoegdheden worden door Burgemeester en Wethouders zodanig uitgeoefend, dat cumulatie van vrijstellingsmogelijkheden op grond van verschillende artikelen in dit plan is uitgesloten.

Voorzover er sprake is van uitbreiding van de bebouwing dienen overtollige en leegblijvende schuurruimten (hier zijn onder te verstaan: de nog aanwezige gebouwen die de, krachtens dit plan, maximaal toegestane oppervlakte overschrijden) te worden gesloopt en dienen landschapsverstorende bouwwerken landschappelijk te worden ingepast.

Specifiek ten aanzien van de vrijstelling voor een tweede dienstwoning geldt de bepaling dat deze uitsluitend wordt verleend indien de noodzaak daarvan en de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf zijn aangetoond, blijkend uit onder meer de mate van toezicht en de productiecapaciteit. Voorts is de bouw van deze woningen uitsluitend toegestaan voorzover de geluidsbelasting op de gevel vanwege verkeerslawaaï niet meer bedraagt dan 50 dB(A), dan wel de door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.

Specifiek ten aanzien van de vrijstelling voor uitbreiding van de bedrijfsruimte bij bestaande landelijke bedrijven geldt de bepaling dat deze uitsluitend wordt verleend indien verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet geëist kan worden vanwege:

- de economische binding van het bedrijf met het buitengebied;
- de aard van het bedrijf in functionele zin;
- de verhouding tussen de aanwezige economische waarde en de nieuwe investeringen, mede in relatie tot de kosten van verplaatsing en de restwaarde van de vrijkomende terreinen en gebouwen;
- de invloed van het bedrijf ten opzichte van in de omgeving voorkomende functies;
- de invloed van het bedrijf op de aansluitende infrastructuur.

8. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;

-
- 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het telen of kweken van bomen, struiken en heesters;
 - 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 - 5. het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;
 - 6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen danwel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. geen aanlegvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
- werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - werken of werkzaamheden, die gelet op de in lid 1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.

Artikel 5

Buitenplaatsen uit te werken

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor uit te werken buitenplaatsen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos met buitenplaatsen;
- woningen;
- water;
- verkeer.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor de verlening van bouwvergunningen en de voorschriften betreffende het gebruik, maar zal door het gemeentebestuur betrokken worden bij:
 - de toepassing van de uitwerkingsregels als bedoeld in lid 3;
 - de toepassing van sectorwet- en regelgeving voorzover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
 - de uitvoering van plannen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting;
 - het stellen van nadere eisen;
 - omliggende bedrijven mogen hierbij niet onevenredig worden geschaad in de bedrijfsvoering en functiewijziging mag niet leiden tot een milieuhygiënisch ongewenste situatie voor woon- en leefmilieu.
- b. Het streefbeeld voor de inrichting van het gebied is een kwalitatief hoogwaardige combinatie van buitenplaatsen, bos en waterpartijen. Eén en ander wordt vastgelegd in een door Burgemeester en Wethouders op te stellen inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 m;
 - de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 - het aantal buitenplaatsen mag niet meer dan 24 bedragen;
 - bestaande woningen zullen worden ingepast in de uitwerking;
 - tenminste 15 ha dient als bos worden ingericht;
 - de minimale oppervlakte per buitenplaats dient 0,8 ha te bedragen;
 - ten minste tweederde van de oppervlakte van een buitenplaats dient overdag openbaar toegankelijk te zijn ten behoeve van extensieve dagrecreatie;

- ten minste tweederde van de oppervlakte van een buitenplaats dient te worden ingericht als parkbos, met dien verstande, dat ten hoogste 2500 m² als tuin mag worden ingericht;
- het bos dient in samenhang met bos van andere buitenplaatsen als buffer naar het nabijgelegen industrieterrein aangelegd te worden;
- de hoofdgebouwen op buitenplaatsen dienen gebouwen van allure, in overeenstemming met de uitstraling van een buitenplaats, te betreffen;
- het maximaal te bouwen volume niet meer mag bedragen dan 1000 m³ per wooneenheid;
- in het gebied dient tenminste 5 ha als waterberging te worden ingericht;
- een recreatieve nevenfunctie is toegestaan, mits aan de omliggende gronden en functies en aan het karakter van de buitenplaats geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- omliggende bedrijven mogen hierbij niet onevenredig worden geschaad in de bedrijfsvoering;
- Voor de opvang van regenwater dat afkomstig is van de verharding van bedrijventerrein Ede West Fase II, zal voldoende ruimte moeten worden opgenomen. Als uitgangspunt dient 'Bijlage III behandeling regenwater ISEV', die als bijlage aan de voorschriften is toegevoegd.

3. Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan het uitwerkingsplan wordt het inrichtingsplan als bedoeld in lid 2 ten grondslag gelegd;
- b. bij de uitwerking wordt ten aanzien van de met "karakteristiek" aangegeven gebouwen een nadere eisen regeling opgenomen overeenkomstig het terzake bepaalde in artikel 4 lid 4;
- c. bij de uitwerking worden de archeologisch waardevolle terreinen op de plankaart aangegeven en voorzien van een aanlegvergunningstelsel gericht op bescherming van de aanwezige archeologische waarden. De realisering van de bestemming van deze gebieden zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de vereiste archeologische onderzoeken hebben plaatsgevonden.

-
- d. zolang en voorzover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
 - het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht;
 - e. zolang en voorzover de uitwerking niet onherroepelijk is, is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - het vergraven en egaliseren van gronden;
 - het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het telen of kweken van bomen, struiken en heesters;
 - het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen van paardenbakken, zwembaden en tennisvelden;
 - het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 - het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 - het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;
 - werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
 - f. een aanlegvergunning als bedoeld onder e. mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige belemmering wordt opgeworpen voor de realisatie van de waarden en/of functies die krachtens het bepaalde in lid 2 worden nagestreefd, danwel indien hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 - g. geen aanlegvergunning als bedoeld onder e. is vereist voor:
 - werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
-

-
- werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - werken en werkzaamheden, die gelet op de in lid 1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis;
- h. op de voorbereiding van het besluit tot uitwerking is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 6

Natuur

1. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- verkeer en faunapassages,

Onder het doel "behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden", zijn de volgende waarden begrepen:

- kleinschalig, open landschap;
- schraal grasland en heide;
- ruigte, struweel, kleine loofbosjes, greppels en houtwallen;
- poelen;
- vochtige tot natte (blauw)graslanden;
- bloemrijke bermen en slootkanten.

Het doel verkeer is beperkt tot de bestaande wegen.

2. Bebouwingsbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het telen of kweken van bomen, struiken en heesters;
 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 6. het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;

-
7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen danwel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. geen aanlegvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
- werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - werken en werkzaamheden, die gelet op de in lid 1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.

Artikel 7

Landschappelijke zone

1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als Landschappelijke zone zijn bestemd voor:

- landschap en natuur;
- waterberging;
- verkeer.

Onder het doel "landschap en natuur", zijn de volgende waarden begrepen:

- bloemrijke bermen en slootkanten;
- laanbeplanting en bosschages

2. Bebouwingsbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het telen of kweken van bomen, struiken en heesters;
 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 6. het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;
 7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij

indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen danwel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;

- c. geen aanlegvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
- werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - werken en werkzaamheden, die gelet op de in lid 1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.

■
Artikel 8

Water

1. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding

2. Bebouwingsbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 9

Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart als zodanig zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- wegen;
- fiets- en voetpaden;
- groenvoorzieningen;
- water.

2. Inrichtings- en bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 15 m, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van de afscherming van geluid en geleiding van het verkeer ten hoogste 20 m mogen bedragen;
- b. het aantal rijstroken bedraagt maximaal 2 maal 2.

■

Artikel 10

Spoorwegdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- spoorwegen;
- spoorwegemplacement;
- spoorwegovergangen, aansluitende wegen, fiets- en voetpaden en overige voorzieningen voor het wegverkeer;
- verkeer, parkeren, water en groenvoorzieningen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor gebouwen geldt dat deze mogen worden opgericht ten behoeve van de bestemming met een maximale inhoud van 50 m³;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 5 m, met dien verstande dat de hoogte van seinpalen, bovenleidingen, masten en verwijsborden 15 m mag bedragen, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 2 gemeten uit de bovenkant van de spoorstaaf.

■
Artikel 11

Zone ten behoeve van telecommunicatie

1. Doeleindenomschrijving

De gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven “zone ten behoeve van de telecommunicatie” zijn tevens bestemd voor de bescherming van een straalverbinding;

2. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen niet hoger worden gebouwd dan de op de plankaart aangegeven hoogten.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, gehoord de beheerde van de straalverbinding.

Artikel 12

Zone ten behoeve van aardgasleiding

1. Doeleindenomschrijving

De gronden gelegen binnen 4 m ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven gastransportleiding zijn tevens bestemd voor de bescherming van (ondergrondse) aardgasleiding.

2. Bebouwingsbepalingen

In afwijking van voorgaande artikelen mag op de in lid 1 bedoelde gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer, met, een hoogte van niet meer dan 8 m en indien het een gebouw betreft, een maximaal bebouwde oppervlakte van 40 m²;

3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op en in de onder lid 1 bedoelde gronden de volgende werken uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 3. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 4. het ophogen van gronden en het aanleggen van geluidswallen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden afgegeven indien door de uitvoering van de werken dan door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk aan het doelmatig functioneren van de leiding en de veiligheid daarvan dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. geen aanlegvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
 - werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - werken welke op het moment van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;

-
- werken, die gelet op de in lid 1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.

Artikel 13

Zone ten behoeve van brandstofleiding

1. Doeleindenomschrijving

De grond gelegen binnen 3 m ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven brandstofleiding zijn tevens bestemd voor de bescherming van een (ondergrondse) brandstofleiding.

2. Bebouwingsbepalingen

In afwijking van voorgaande artikelen mag op de in lid 1 bedoelde gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer, met een hoogte van niet meer dan 8 m en indien het een gebouw betreft, een maximaal bebouwd oppervlakte van 40 m².

3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op en in de onder lid 1 bedoelde gronden de volgende werken uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 3. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 4. het ophogen van gronden en het aanleggen van geluidswallen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden afgegeven indien door de uitvoering van de werken dan door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de brandstofleiding en de veiligheid daarvan dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. geen aanlegvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
 - werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - werken welke op het moment van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;

-
- werken, die gelet op de in lid 1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.

Artikel 14

Zone ten behoeve van riooltransportleiding

1. Doeleindenomschrijving

De grond gelegen binnen 3 m ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven riooltransportleiding zijn tevens bestemd voor de bescherming van een (ondergrondse) rioolpersleiding.

2. Bebouwingsbepalingen

In afwijking van voorgaande artikelen mag op de in lid 1 bedoelde gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer, met een hoogte van niet meer dan 8 m en indien het een gebouw betreft, een maximaal bebouwd oppervlakte van 40 m².

3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op en in de onder lid 1 bedoelde gronden de volgende werken uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 3. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 4. het ophogen van gronden en het aanleggen van geluidswallen.
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden afgegeven indien door de uitvoering van de werken dan door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de rioolpersleiding en de veiligheid daarvan dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. geen aanlegvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
 - werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - werken welke op het moment van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;

-
- werken, die gelet op de in lid 1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.

Bijzondere bepalingen

Artikel 15

Wijzigingsbepalingen

1. Wijzigingsbevoegdheden en procedurevoorschrift

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen voorzover het betreft gronden met de bestemming "Landelijk gebied", nader aangegeven met "groot agrarisch bedrijf", "middelgroot agrarisch bedrijf", "wonen met agrarische nevenactiviteit", alsmede landelijke bedrijven, ten behoeve van:
 1. een recreatieve voorziening;
 2. een maatschappelijke voorziening;
 3. een landelijk bedrijf;
 4. een woonfunctie;
 5. een landgoed;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen ten behoeve van het oprichten van windmolens;
- c. de onder a. en b. genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn niet van toepassing op de nader op de plankaart met "wijzigingsgebied dagrecreatie" aangeduide gronden;
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de nader op de plankaart met "wijzigingsgebied dagrecreatie" aangeduide gronden wijzigen in de bestemming "Dagrecreatie";
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen voor zover het betreft gronden met de bestemming "Landelijk gebied", voorzover gelegen ten westen van de Kade, ten behoeve van het inrichten van een retentiegebied;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen voor zover het betreft gronden gelegen in "dorpsgebied Pakhuis", ten behoeve van het vestigen van nieuwe niet-agrarische bedrijven als genoemd in artikel 4 lid 1 onder het doel dorpsgebied, 4^e gedachtenstreepje;

- g. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten aanzien van de op de plankaart aangegeven grenzen;
- h. de wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van respectievelijk de onderdelen a. 1., 2. en 3. mogen slechts eenmalig worden toegepast, tenzij door de aanvrager wordt aangetoond dat de noodzaak bestaat om het plan meerdere keren te wijzigen;
- i. bij de toepassing van de bedoelde wijzigingen dient rekening te worden gehouden met zowel de algemene afwegingscriteria in lid 2 als met de specifieke afwegingscriteria in lid 3;
- j. op de voorbereiding van de bedoelde wijzigingen is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

2. Algemene afwegingscriteria

Voor elke wijziging geldt dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden de volgende criteria in acht genomen:

- a. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies, in die zin dat de functiewijziging van wezenlijke invloed is op de uitoefening of het voortbestaan van de nabijgelegen hindergevoelige functies;
- b. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen uit archeologisch en/of milieutechnisch oogpunt geen bezwaar bestaat;
- c. een functiewijziging mag niet leiden tot een onnodige toename van de versterking van het plangebied; waar mogelijk zullen zodanige voorwaarden worden gesteld, dat een daadwerkelijke vermindering van de versterking bereikt wordt; als vuistregel hiervoor geldt dat overtollige en/of leegblijvende schuurruimten (hier zijn onder te verstaan: de nog aanwezige gebouwen die de, krachtens dit plan, maximaal toegestane oppervlakte overschrijden) worden gesloopt en landschapverstorende bouwwerken landschappelijk worden ingepast;
- d. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd; als voorwaarde zal in ieder geval geëist worden dat geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied; aandachtspunten hierbij

-
- zijn niet alleen de locatie waar de functiewijziging plaatsvindt, maar ook de te verwachten uitstraling die daarvan uitgaat;
- f. voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Flora en faunawet en de Vogel- en habitatrichtlijnen;
 - g. de functiewijziging mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;
 - h. de wijziging mag uitsluitend worden vastgesteld mits omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad in de bedrijfsvoering en wijziging niet leidt tot een milieuhygiënisch ongewenste situatie voor woon- en leefmilieu.

3. Specifieke afwegingscriteria

Wijziging gronden met de bestemming "Landelijk gebied"

- a. De activiteiten als genoemd in lid 1 sub a. onder 1. tot en met 3. zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de wijzigingen blijven beperkt tot de hiernavolgende voorzieningen:
 - kinderboerderij;
 - dierenpension;
 - outdoor boogschietbaan;
 - modeltuin;
 - kinderdagverblijf;
 - speeltuin;
 - fietscrossterrein;
 - visvijver annex -kwekerij;
 - hondendressuurterrein;
 - oefengolfbaan;
 - pension;
 - kampeerboerderij,
 - heemtuin;
 - natuur- en milieu-educatie;
 - woonzorgboerderij;
 - scouting;
 - landgoed;
 - verwerking van het op het eigen bedrijf voortgebrachte agrarische producten;
 - natuur- en landschapsbeheer;
 - het leveren van diensten aan agrarische bedrijven of andere landelijke bedrijven;
 - het leveren van diensten ten behoeve van het bosbeheer en/of het beheer van natuurgebieden;
 - hoveniersbedrijf (in combinatie met kwekerijen of voorbeeldtuinen);
 - manege.

2. de vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij hergebruik of nieuwbouw is toegestaan tot maximaal 1.000 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing voor de nieuwe functie wordt berekend aan de hand van de onderstaande tabel en teksttoevoegingen;

Hergebruik- of terugbouwgedeelte	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	Eenmaal zoveel	Tweemaal zoveel
501-750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751-1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

- in de tabel wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 75 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
 - sloop mag elders binnen de bestemming plaatsvinden;
 - de sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden;
3. voorzover het gaat om wijziging ten behoeve van een pension of een kampeerboerderij, dient de behoefte aan uitbreiding van deze voorzieningen te zijn aangetoond;
4. de goothoogte van de nieuw op te richten gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 8 m;
- b. de activiteit als genoemd in lid 1 sub a. onder 4. is toegestaan mits uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot de woningen behorende voormalige bedrijfsruimten worden gebruikt voor wonen, met dien verstande dat een extra woning mag worden gebouwd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. het bestaande bedrijf dient te worden beëindigd;
 2. alle vrijkomende agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, met een minimum van tenminste 1.000 m², dient te worden gesloopt en teruggebracht tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de sloopverplichting niet van toepassing is op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden;
 3. de extra woning dient te worden gesitueerd binnen het oorspronkelijke agrarische bouwperceel;
 4. de geluidsbelasting op de gevels van de op te richten woningen mag niet meer bedragen dan 50 dB(A), met dien verstande dat bij overschrijding van deze waarde door

.....

Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde moet zijn vastgesteld als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder;

5. de bouwvoorschriften voor wonen van artikel 4 dienen in acht worden te genomen, met dien verstande dat de oppervlakte van de voormalige agrarische gebouwen moet worden teruggebracht tot maximaal 100 m² aan niet voor bewoning bestemde gebouwen;

- c. de activiteit als genoemd in lid 1. sub a. onder 5. is toegestaan mits:
1. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 9 m;
 2. per landgoed niet meer dan één woongebouw met ten hoogste 3 wooneenheden wordt gebouwd;
 3. het landgoed een omvang heeft van tenminste 5 ha.

Wijziging plan ten behoeve van de oprichting van windmolens

- d. de activiteit als genoemd in lid 1 sub b. is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. ten hoogste 3 windmolens worden gerealiseerd;
 2. de ashoogte mag niet meer bedragen dan 100 m;
 3. de rotordiameter mag niet meer dan 40% groter zijn dan van de ashoogte;
 4. de windmolens dienen 3 wieken te hebben;
 5. ten opzichte van woningen dienen de wettelijk voorgeschreven afstanden in acht te worden genomen;
 6. ten opzichte van de weg respectievelijk de spoorlijn dienen de wettelijk voorgeschreven afstanden in acht te worden genomen;
 7. ten opzichte van (agrarische) bebouwing dient ter voorkoming van slagschaduw een afstand van 200 m in acht te worden genomen;
 8. de windmolens dienen in een lijnopstelling langs de A30 te worden geplaatst, in een zone binnen 250 m uit de A30, op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein uit te werken"; de locatiekeuze binnen deze zone dient middels een tevoren verricht locatieonderzoek te worden onderbouwd;
 9. de windmolens dienen een gelijke draairichting, ashoogte en rotordiameter te hebben in de lijnopstelling.

Wijziging plan ten behoeve van de aanleg van dagrecreatie

- e. wijziging als bedoeld in lid 1. sub d. is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. na wijziging zijn de hierna volgende voorzieningen toegestaan:
 - zandwinning;
 - strand, lig- en speelweiden en water;
-

- sport- en speelvoorzieningen;
 - paden en visoevers;
 - groenvoorzieningen;
 - ontsluiting en parkeervoorzieningen;
2. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;
 3. de wijziging mag uitsluitend worden vastgesteld mits omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad in de bedrijfsvoering.

Wijziging van het plan ten behoeve van retentiegebied

- f. wijziging als bedoeld in lid 1 sub e is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het onderbrengen van maximaal 4 ha aan oppervlaktewater in het retentiegebied.

Wijziging ten behoeve van nieuwe niet-agrarische bedrijven in dorpsgebied Pakhuis

- g. wijziging als bedoeld in lid 1 sub f is uitsluitend toegestaan voor zover het betreft het verdichten van het bestaande bebouwingslint aan de noordkant van de Pakhuisweg. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan mits voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Wijziging van grenzen

- h. wijziging als bedoeld in lid 1. sub g is uitsluitend toegestaan mits:
 1. op basis van een daartoe ingesteld onderzoek aanpassing plaats vindt in alle vergelijkbare gevallen;
 2. de aanpassing in planologisch opzicht redelijk, gewenst of noodzakelijk is;
 3. de bestemmingsgrenzen niet meer dan 20 m worden verlegd;
 4. de bestemmingsvlakken met niet dan 20% worden vergroot;
 5. het wegenbeloop binnen het plangebied niet structureel wordt gewijzigd;
 6. de structuur van het plan niet wordt aangetast;
 7. dit niet in strijd is met de vastgestelde of vast te stellen hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder.
 8. wijziging plaatsvindt voorzover afwijkingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 16

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:
 - a. de bouw van niet ter bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken tot een oppervlakte van 25 m², een inhoud van maximaal 70 m³ en een bouwhoogte van maximaal 5 m, ten dienste van openbaar nut, zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, wachthuisjes, straatmeubilair, telefooncellen en kabelverdeelkasten;
 - b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
 - c. de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%;
 - d. het bepaalde in het plan over de maximale inhoud van woningen, tot maximaal 700 m³, indien de noodzaak hiervoor wordt aangetoond als gevolg van bijzondere woonomstandigheden zoals inwonende ouders, een gehandicapt gezinslid en dergelijke;
 - e. het overschrijden van bouwgrenzen, uitsluitend indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst en/of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden overschreden.
2. De onder 1 bedoelde vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 17**Algemene procedurebepaling**

Vrijstelling wordt niet verleend dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen het voornemen tot het verlenen van vrijstelling schriftelijke zienswijzen in te dienen. Van het voornemen vrijstelling te verlenen en de mogelijkheid van belanghebbenden hiertegen zienswijzen in te dienen geven Burgemeester en Wethouders te voren kennis in ten minste één daarvoor in aanmerking komend in de gemeente verschijnend nieuwsblad, alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze, dan wel brengen zij belanghebbenden hiervan rechtstreeks schriftelijk in kennis. Indien zienswijzen zijn ingediend nemen Burgemeester en Wethouders een met redenen omkleed besluit en brengen dit besluit ter kennis aan de indieners daarvan.

Artikel 18**Toepassing Wet op de openluchtrecreatie**

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik voor kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie met uitzondering van op de plankaart aangegeven agrarische bedrijven, landelijke bedrijven (niet zijnde niet-agrarische bedrijven) op gronden met de bestemming "Landelijk gebied".

Artikel 19**Wet geluidhinder**

Voor zover dit plan uitbreiding en/of nieuwbouw van het aantal woningen in het plangebied toestaat, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- de gevelbelasting als gevolg van verkeerslawaai mag niet meer bedragen dan 50 dB(A);
- de gevelbelasting als gevolg van spoorweglawaai mag niet meer dan 57 dB(A) bedragen;
- afwijkingen hiervan zijn uitsluitend toelaatbaar overeenkomstig de van Gedeputeerde Staten verkregen ontheffing.

■

Artikel 20

Gebruiksbe­paling

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan deze gronden en bouwwerken gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Voorts kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, mits het verlenen van de vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van de bestemming.

■

Artikel 21

Overgangsbepalingen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan –behoudens in dit artikel- bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikel - zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 24 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in dit artikel ten aanzien van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%.

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan –behoudens in dit artikel- bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voorzover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

■

Artikel 22

Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 19 lid 1
wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 23

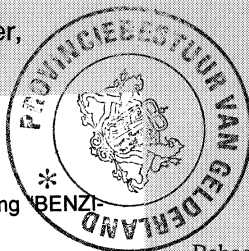
Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan ISEV van
de gemeente Ede".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,



GOEDKEURING ONTHOUDEN aan:

A de voorschriften:

- artikel 3, lid 3, onder a, ten negende juncto de omschrijving "NESERVICESTATIONS" in de Staat van Bedrijven;
- artikel 3, lid 5;
- artikel 4, lid 2, de alinea: "Nieuwe woningen mogen...gerealiseerd te worden";
- artikel 4, lid 3, onder a, ten eerste, zinsnede "(...) met dien verstande... oppervlakte van 600 m² (...)";
- artikel 4, lid 5, onder a, ten eerste;
- artikel 4, lid 7, zinsnede "(...) Specifiek ten aanzien...vastgestelde hogere grenswaarden (...)";
- artikel 15, lid 3, onder b, zinsnede "(...) met dien verstande...de volgende voorwaarden (...)" alsmede de onder sub 1 t/m 5 genoemde voorwaarden;

B de volgende op de plankaart roodomlijnde en gearceerde plandelen en de roodomlijnde aanduidingen:

- de aanduidingen "middelgroot agrarisch bedrijf" (Am) en "groot agrarisch bedrijf" (Ag);
- de bestemming "bedrijventerrein uit te werken", voorzover gelegen binnen de 10 ge/m³ geurcontour van de kalvergiervoorzuiveringsinstallatie;
- de bestemming "bedrijventerrein uit te werken" De Klomp-Oost, voorzover gelegen binnen de stankcirkel van het agrarische bedrijf gelegen aan de Veenendaalseweg 55;
- de bestemming "bedrijventerrein uit te werken" Ede West II, voorzover gelegen binnen de stankcirkel van het agrarische bedrijf gelegen aan de Kade 15 en 15a;
- aan de aanduiding "woning met agrarische nevenactiviteit" op het perceel Binnenweg 6 te De Klomp;
- aanduiding "woning" voor het perceel gelegen tussen de Kievitsmeent nr. 6 en nr. 8;

OVERIGENS GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van 31 augustus 2004, nr. RE2004.18244.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris van de Koningin

secretaris

Behoort bij besluit van de raad van Ede

d.d.

29 JAN 2004

nummer V.R.

2003/129

Mij bekend,
de raadsgriffier.

6 januari 2003

Bijlagen

■

Bijlage I Inventarisatie bestaande bebouwing

1. *Bedrijven in Pakhuis*

Adres	Bedrijf	Bestaande oppervlakte	Aantal (bedrijfs-)woningen
Pakhuisweg ongenummerd	Opslagbedrijf	247	0
Pakhuisweg 1a	Cafetaria/eethuis	124	0
Pakhuisweg 2	Transportbedrijf	315	1
Pakhuisweg 18	Garagebedrijf	365	1
Pakhuisweg 26	Garagebedrijf	461	1
Pakhuisweg 32	Winkel, opslag en werkplaats	163	1
Pakhuisweg 60	Bouw- en installatiebedrijf	255	1

2. *Niet-agrarische bedrijven in het landelijke gebied*

Adres	Soort bedrijf	Bestaande oppervlakte	Aantal (bedrijfs-)woningen
Kade 5	Ambachtelijk bedrijf	1129	1
Kievitsmeent 4	Garagebedrijf	434	1
Pakhuisweg 5	Landelijk bedrijf	300	1
Pakhuisweg 74	Loonwerkbedrijf	1356	1
Rijksweg 41	Fabricage/houtbewerking	17037	0
Rijksweg 45	Detailhandel in ijzerwaren	900	1
Rijksweg 47	Restaurant/zalenverhuur	521	1

3. *Wonen met agrarische nevenactiviteit*

Adres	Oppervlakte aan bedrijfsbebouwing	Aantal woningen
Binnenweg 5	615	1
Binnenweg 6	511	1
Binnenweg 7	693	1
Binnenweg 13	747	1
Kade 7	468	1
Kade 9	296	1
Kade 13a	491	1
Kade 17	850	1
Kade 19	365	1
Maanderbuurtweg 41	654	1
Pakhuisweg 3	840	1
Pakhuisweg 68	303	1
Pakhuisweg 74a	58	1
Rijksweg 43	192	1

4. Agrarische bedrijven

Adres	Aantal (bedrijfs)woningen
Binnenweg 9	1
Binnenweg 11	1
Griftweg 8a	1
Griftwet 12	1
Griftweg 17	1
Griftweg 21	1
Kade 1	1
Kade 2a	1
Kade 10	1
Kade 15/15a	2
Kade 21	1
Kade 23	1
Kade 26	1
Pakhuisweg 72	1
Rijksweg 31	1
Dr. Hoolboomweg 1	1

Bijlage II Staat van bedrijfsactiviteiten

כ
ח
ט
י
יא
יב
יג
יד
טו
טז
יז
יח
יט
כ

STAAT VAN BEDRIJVEN

De gebruikte afkortingen zijn:

<	:kleiner dan
>+	:groter dan of gelijk aan
—	:tot
cat.	:categorie
n.e.g.	:niet elders genoemd
p.c.	:produktiecapaciteit
p.o.	:produktieoppervlak
v.c.	:verwerkingscapaciteit
t/u	:ton per uur
t/j	:ton per jaar

OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING						
T.B.V. DE LANDBOUW						
Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50	10	50	3
hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
VERVAARDIGING VAN						
VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
Groente- en fruitconservenfabrieken:						
- jam	50	10	100	10	100	3
- groente algemeen	100	10	100	10	100	3
- met koolsoorten	200	10	100	10	200	4
Zuivelprodukten fabrieken:						
- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	30	100	3
- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	50	300	4
- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	50	300	4
Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	50	100	3
Grutterswarenfabrieken	50	100	200	50	200	4
Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	30	200	4
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
- Brood- en beschuifabrieken	100	30	100	30	100	3
Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30	100	3
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
- Suikerwerfabrieken zonder suiker branden	100	30	50	30	100	3

OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3
Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3
Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4
Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200	4
Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50	200	4
Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4
Soep- en soeparomafabrieken:						
- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	10	100	3
VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3
Weven van textiel:						
- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3
Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3
Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3
Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3
VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3
Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	30	2
Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3
VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4
Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3
Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3
HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
Houtzagerijen	0	50	100	10	100	3
Houtconserveringsbedrijven:						
- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3
Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3
Timmerwerkfabrieken	0	30	100	0	100	3

OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	10	30	30	0	30	2
VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
Vervaardiging van pulp	200	100	200	50	200	4
Papier- en kartonfabrieken:						
- p.c. < 3 t/u	50	50	50	30	50	3
Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30	100	3
Golfkartonfabrieken:						
- p.c. < 3 t/u	30	30	100	30	100	3
UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	100	3
Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
Binderijen	30	0	30	0	30	2
Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	10	1
VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
Farmaceutische produktenfabrieken:						
- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	3
VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
Rubberbandenfabrieken	300	50	300	100	300	4
Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3
- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50	200	4
Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	100	3
Kunststofverwerkende bedrijven:						
- zonder fenolharsen	200	50	100	100	200	4
VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
Glasfabrieken:						
- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3
Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50	30	50	3

.....						
■						
Aardewerkfabrieken:						
- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30	10	50	3
- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100	30	100	3
Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
- p.c. < 100 t/d	10	100	100	100	100	3
Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100	0	100	3
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50	10	50	3
Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
- overige isolatiematerialen	200	100	100	50	200	4
Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100	50	100	3
VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
Constructiewerkplaatsen:						
- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3
Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4
Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	3
Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
- algemeen	50	50	100	50	50	3
- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30	50	3
- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3
- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3
- mechanische oppervlakte-behandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	50	3
- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3
- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3
- emaileren	100	50	100	50	100	3
- galvaniseren (vernikkelen, ver-chromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	30	2
- stralen	30	200	200	30	200	4
- metaalharden	30	50	100	50	100	3
- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	3
Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3
.....						

VERVAARDIGING VAN MACHINES EN
APPARATEN

Machine- en apparatenfabrieken:

- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100	3
- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200	4

VERVAARDIGING VAN

KANTOORMACHINES EN COMPUTERS

Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	50	3
---------------------------------------	----	----	----	----	----	---

VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.

MACHINES, APPARATEN EN

BENODIGDH.

Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4
Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4
Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	50	200	4
Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3
Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50	30	50	3

VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-

, TELECOM-APPARATEN EN -

BENODIGDH.

Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	3
Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3

VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN

OPTISCHE APPARATEN EN

INSTRUMENTEN

Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
---	----	---	----	---	----	---

VERVAARDIGING VAN AUTO'S,

AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS

Carrosseriefabrieken	100	10	200	30	200	4
Aanhangwagen- en opleggersfabrieken	30	10	200	30	200	4
Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30	100	3

VERVAARDIGING VAN

TRANSPORTMIDDELEN (EXCL.

AUTO'S, AANHANGWAGENS)

Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:

- houten schepen	30	50	50	10	50	3
- kunststof schepen	100	50	100	50	100	3
- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4
Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100	30	100	3
Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100	3

VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN

OVERIGE GOEDEREN N.E.G.

Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	3
-----------------	----	----	-----	----	-----	---

Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	3
BOUWNIJVERHEID						
Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50	10	50	3
HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3
Autobeklederijen	10	10	10	10	10	1
Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3
Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
Handel in auto- en motorfiets-nderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30	30	30	2
Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
Grth in levende dieren	50	10	100	0	100	3
Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3
Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	30	2
Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	30	30	2
Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	30	2
Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
Grth in vaste brandstoffen:						
- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50	30	100	3
Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3
Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50	10	50	3
Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50	10	50	3
Grth in chemische produkten	50	10	30	100	100	3

.....

Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	30	2
Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2

VERVOER OVER LAND

Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	30	2
Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	3
Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	30	100	3

DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER

Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	30	50	3
VERHUUR VAN						

TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN

Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3
Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2

SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK

Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1

OVERIGE ZAKELIJKE

DIENSTVERLENING

Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	50	50	3
Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
Veilingen voor landbouwprodukten	50	30	200	10	200	4
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1

MILIEUDIENSTVERLENING

Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3
Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50	10	50	3

DIVERSE ORGANISATIES

Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3
Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3
Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

.....

Bijlage III behandeling regenwater ISEV

Behandeling regenwater ISEV

Uitgangspunt is dat van minimaal 60% van de verhardingen het regenwater niet afgevoerd wordt via de riolering naar de RWZI. Er wordt dan gesproken van 'niet aankoppelen' op de riolering. De berging van overtollig regenwater zal grotendeels plaatsvinden in oppervlaktewater. De bergingslocaties voor Ede West fase II en III bevindt zich in het middengebied. Berging op het bedrijventerrein zelf is geminimaliseerd om een hoog bebouwingspercentage te realiseren. Het regenwater van de Klomp Oost wordt wel op het bedrijventerrein geborgen.

Voor het bepalen van het benodigde oppervlak aan bergingswater zijn waterbalansberekeningen uitgevoerd. Bij de balansberekeningen is uitgegaan van de volgende hoeveelheden aan bruto en verharde oppervlakken.

Tabel 1.1 Oppervlakken per stroomgebied.

	Bruto oppervlak [ha]	Oppervlak verhard totaal [ha]
Stroomgebied Zijdewetering	56	43 (77%)
Stroomgebied Oude Wetering	53	44 (83%)
Stroomgebied Veenendaal Oost	31	25 (80%)
Totalen	140	112 (80%)

Tabel 1.2 Oppervlakken per bedrijventerrein.

	Bruto oppervlak [ha]	Oppervlak verhard totaal [ha]
Ede West II	40	30 (75%)
Ede West III	45	38 (85%)
De Klomp Oost	55	44 (80%)
Totalen	140	112 (80%)

De waterbeheerder hanteert een afvoernorm van 1,4 l/s/ha bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van eenmaal per 10 jaar en een toegestane peilstijging van 30 cm. De peilstijging geldt bij een drooglegging (normaal peil) van circa 1,2 m beneden maaiveld. Dit resulteert in het volgende ruimtebeslag van het bergingswater, waarbij onderscheidt is gemaakt tussen berging op de bedrijventerrein en aanvullende berging in het middengebied

Tabel 1.3 Benodigde oppervlakken open water per **stroomgebied**.

	Totaal oppervlak open water [ha]	Bedrijventerreinen [ha]	Middengebied [ha]
Stroomgebied Zijde Wetering – Ede West II	2,7	1,0	1,7
Stroomgebied Zijde Wetering – De Klomp Oost	2,2	2,2	-
Stroomgebied Oude Wetering	5,1	3,6	1,5
Stroomgebied Veenendaal Oost	2,9	2,9	-
Totalen	12,9 (9%)	9,7	3,2

Tabel 1.4 Benodigde oppervlakken open water per **bedrijventerrein**.

	Totaal oppervlak open water [ha]	Bedrijventerreinen [ha]	Middengebied [ha]
Ede West II	3,4	1,0	2,4
Ede West III	4,4	3,6	0,8
De Klomp Oost	5,1	5,1	-
Totalen	12,9 (9%)	9,7	3,2

