

EDE, BESTEMMINGSPLAN AGRARISCH BUITENGEBIED d.d. 4 JULI 1994

Relevante papieren (reeds aanwezig of nog te verkrijgen van Ede):

1. Bestemmingsplan 4 juli 1994.

Toelichting, Voorschriften en kaarten

en detailplankaart 1684470

De in het bestemmingsplan met een raster gemarkeerde tekst is gewijzigd (t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan) als gevolg van vaststelling door de gemeenteraad.

Gelders
Beneden-
eind
1^{ste} km 17

Voorschriften:

- a. Klompersteeg en omgeving: ten noorden van de spoorlijn:
Art. 11, Agrarisch veenontginningslandschap Ederveen (pag. 103 t/m 114)
Tevens krimpgebied (toelichting pag. 152 t/m 162): grenzend aan ecol. hoofdstructuur.
Klompersteeg e.o. ligt in Deelgebied 7: Zone rond de Grebbelinie (pag. 155 en 156)
- b. Omgeving Dragonderweg:
Art. 15, Agrarisch gebied (pag. 147 t/m 152)
- c. Gelders Benedeneinden zuidkant Dragonderweg:
(pag. 155 en 156)
- b. Omgeving Dragonderweg:
Art. 15, Agrarisch gebied (pag. 147 t/m 152)
- c. Gelders Benedeneind en zuidkant Dragonderweg:
Art. 14, Agrarisch ontginningslandschap Het Binnenveld (pag. 137 t/m 146)

2. Goedkeuring onthouden door GS

Eén A4tje met artikel-nummers en tekst waaraan door GS goedkeuring is onthouden (is op afd. RO Veenendaal) *ky gevoegd.*

*(Dhr. G. van der Ede
alg. nr. 680911)*

3. Bezemronde

Twee A4tjes met extra vrijstellingsbevoegdheden e.d. (is op afd. RO Veenendaal)

*gehopieerd
en ky gevoegd.*

4. Uitspraak op beroep door Raad van State

Nog overleggen met Ede of er voor Veenendaal relevante uitspraken zijn gedaan: afd. Bouwplannen Ede

5. Postzegelplannen

Nog bij Ede nagaan of er postzegelplannetjes voor 'ons' gebied zijn: afd. Bouwplannen Ede

6. Bouwvergunningen

Archief van verleende bouwvergunningen lijkt tot 1992 te lopen, periode na 1992 ontbreekt.

7. Beoordeling bestemmingsplan wijzigingen

Hoe was beleid in 'ons' gebied tot aan 1998? Overleg met afdeling Ontwikkeling Buitengebied Ede,

keuring **ONTHOUDEN** aan:

de volgende onderdelen van de voorschriften:

- artikel 3, lid 4, sub b (Uitbreiding veestallen)
- artikel 3, lid 4, sub c (Tweede dienstwoning) de zinsnede "Ten behoeve van ... directie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie";
- artikel 3, lid 5, sub c (Uitbreiding aantal woningen), de zinsnede "Tevens dient de ... in lid 2 van dit artikel";
- de artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13 en 14, lid 2, sub b (Beleidskeuze), het volgende tekstgedeelte: "In beginsel mogen ... op de Ecologische Hoofdstructuur";
- de artikelen 4, 8 en 10, lid 3, sub b, de zinsnede "de uitbreiding van veestallen is niet toegestaan";
- de artikelen 4, 8 en 10, lid 5, de zinsnede "uitbreiding van de oppervlakte voor veestallen";
- de artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 14, lid 5, de zinsnede "de bouw van mest- en sleuvsilo's ... respectievelijk 8 m en 3 m";
- de artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 14, lid 5, de zinsnede "de oppervlakte bijgebouwen per woning tot maximaal 150 m²";
- artikel 5, lid 1, de zinsnede "Het doel recreatief medegebruik ... op de dagrecreatie gerichte horeca.";
- de artikelen 5, 6, 7, 11, 13 en 14, lid 3, sub b, de zinsnede "uitbreiding van veestallen ... aangegeven met "krimpgebied";
- de artikelen 5, 6, 7, 11, 13 en 14, lid 5, de zinsnede "uitbreiding van de oppervlakte ... bij recht is toegestaan";
- de artikelen 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 14, lid 5, de zinsnede "uitbreiding van de bestaande ... ten hoogste 1.000 m²";
- de artikelen 5, 8 en 9, lid 5, de zinsnede "uitbreiding van ... aangegeven met buurtschap";
- artikel 16, lid 1, de zinsneden "recreatief wonen uitsluitend ... aangegeven bestaande recreatiewoning" en "het doel recreatief wonen ... ter plaatse van de aanduiding op de plankaart";
- artikel 19, lid 1, de zinsnede "de ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen ... worden bepaald en van";
- artikel 19, lid 4;
- artikel 19, lid 7;
- artikel 20, lid 1, sub d;
- artikel 20, lid 1, sub e, uitsluitend voor zover dit voorschrift betrekking heeft op gronden welke op de plankaart met een onderbroken rode belijning zijn aangegeven, zijnde de krimpgebieden rond "de Buzerd", "het Allemanskampje" en grenzend aan de "Grebbelinie";
- artikel 20, lid 2, de zinsneden "de wijziging ten behoeve van vestiging ... in de gemeente Ede" en "de wijziging kan ... uit te oefenen";
- artikel 20, lid 2, de zinsnede "de wijziging ten behoeve van ... Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie";
- artikel 20, lid 3;
- artikel 20, lid 6;
- artikel 20, lid 11;
- artikel 20, lid 12.

de volgende onderdelen van de plankaart:

- de aanduiding "agrarisch bedrijf, middelgroot, geen dienstwoning" daar waar dat geprojecteerd is aan de Woutersweg 2b;
 - de aanduiding "agrarisch bedrijf groot" daar waar dat geprojecteerd is aan de Steenbeekweg 2 alsmede aan de op dit perceel betrekking hebbende inventarisatiekaart buurt 59, kaart 7AE voor wat betreft de zinsnede "bij hoge Valkseweg 74";
 - de aanduiding "recreatiewoning" zoals aangegeven binnen het natuurgebied "de Buzerd" op de Buzerdseweg 9;
 - de aanduiding "agrarisch bedrijf middelgroot, geen dienstwoning", daar waar dat geprojecteerd is ter plekke van een bestaande veeschuur ter hoogte van de Scharrenburgersteeg alsmede aan de inventarisatiekaart buurt 57, kaart 4X, voor zover deze kaart betrekking heeft op het bestreden perceel;
 - de aanduiding "landelijk bedrijf, categorie 1t" ter plekke van Broeksteeg 16 alsmede aan de inventarisatiekaart buurt 55, kaart 5AB voor zover deze kaart betrekking heeft op de betreffende woning;
 - de bestemming "gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe" alsmede de daarbij behorende aanduiding "krimpgebied";
 - de aanduiding "woning" ter plekke van Zeggelaarsepad 4 te Lunteren alsmede aan de inventarisatiekaart buurt 55, kaart 3AB, uitsluitend voor zover die kaart betrekking heeft op het perceel Zeggelaarsepad 4 te Lunteren;
- een en ander zoals deze onderdelen met een rode ononderbroken belijning op de plankaart en/of de inventarisatiekaarten zijn aangegeven, alsmede aan:
- de aanduiding "krimpgebied" rond het natuurgebied "de Buzerd";
 - de aanduiding "krimpgebied" grenzend aan "de Grebbelinie" en het gebied "het Allemanskampje";
- een en ander voor zover op de plankaart met een onderbroken rode belijning is aangegeven;

het bestemmingsplan voor het overige **goedgekeurd**,
bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland,
i.d. 8 februari 1995 - nr. RG94.40655

tend, de griffier der Staten

*in tekst:
met
stippeltjes*



BEZEM RONDE

aanwilling, ontvanger
van gr. Ede.

(INFO: dhr. Ferriter, Ede)

Voorschriften behorende bij de partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied "Bezemronde".

mei 96

Aangevulde of gecorrigeerde voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied", d.d. 4 juli 1994 nr. V.R. 1994/94 :

Artikel 3 :

Lid 5 sub c ter vervanging van de laatste zin, na "... en 300 m2 bebouwing" :

- Tevens dient de wijziging in overeenstemming te zijn met het gestelde over de relatie met de Wet geluidhinder in lid 2 van dit artikel.

De artikelen 4 tot en met 15 :

Lid 1 na "het op de plankaart aangegeven aantal" bij het doel wonen :

- en voorzover het gaat om bestaande aanéengebouwde woningen, het bestaande aantal aanéengebouwde woningen.

De artikelen 4 tot en met 14 :

Lid 5 Vrijstelling ten behoeve van bebouwing :

Art 19 → 10% afwijking bepaling → via vrijstellingsbevoegd. B & W.

- de oppervlakte bijgebouwen per woning tot maximaal 75 m2 bij woningen met een maximale inhoud van 600 m3 ;
- 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 inhoud van meer dan 600 m3 en een maximale inhoud van 1000 m3;
- de oppervlakte bijgebouwen per woning tot maximaal 150 m2 bij woningen met een inhoud van meer dan 1000 m3.

niet nodig
→ alles te
samen;
maar
max 100 m
geldt wel
voor alle
bijgeb. bij
elkaar.

De artikelen 5, 6, 7 en 8 :

Lid 1 Doeleinden omschrijving

Ondergeschikte doeleinden :

- wonen, al dan niet in combinatie met kantoor of praktijk aan huis, voor zover niet aangegeven bij nevensgeschikte doeleinden

Artikel 10 :

Lid 1 Doeleindenomschrijving

Nevengeschikte doeleinden :

- wonen, al dan niet in combinatie met kantoor of praktijk aan huis;

Artikel 19 :

Lid 8 :

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften voor het bouwen van gebouwen binnen de in acht te nemen afstanden tot de as van de weg indien dit betrekking heeft op bebouwing die voor verwezenlijking van de ter plaatse toegelaten doeleinden noodzakelijk is en/of leidt tot een betere aansluiting bij de bestaande ruimtelijke structuur, voorzover deze wordt bepaald door de situering van bebouwing.

Staten goedgekeurd. Voor de overige woningen in dat plan is bij recht de oprichting van maximaal

50 m² aan bijgebouwen mogelijk en via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling maximaal 75 m².

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied ontbreekt een uitsplitsing tussen woningen en villa's. Dit is terug te voeren op de omstandigheid dat de aanduiding "villa" in het bestemmingsplan betrekking heeft op woningen die voorheen waren gelegen op de bestemming "Villaterrein" in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1975.

Toch doen zich ook buiten de voormalige villaterreinen situaties voor waarin woningen aanwezig zijn met een inhoud die in ruime mate de inhoud van 600 m³ of zelfs 1000 m³ overschrijden. Waar Gedeputeerde Staten een specifieke vrijstellingsregeling (tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen) voor "villa's" in het meest gevoelige deel van het Edese buitengebied (het Centraal Veluws Natuurgebied) toelaatbaar hebben geacht, komt het redelijk voor om in het agrarische deel van het Edese buitengebied, bij woningen met een vergelijkbare inhoud in beginsel de zelfde mogelijkheden te bieden.

In de reactie van de provinciale diensten wordt dan ook aanleiding gezien hun voorstel over te nemen als maximale oppervlakte bijgebouwen voor woningen met een maximale inhoud van 600 m³.

Voor woningen met een inhoud groter dan 600 m³ maar kleiner dan 1000 m³, wordt vergelijkbaar als voor villa's in het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe een vrijstellingsregeling voorgesteld die onder voorwaarden een maximale oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen mogelijk maakt. Voor woningen met een inhoud groter dan 1000 m³ wordt een vrijstellingsregeling voorgesteld die onder voorwaarden een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen mogelijk maakt.

Voorts is van belang dat door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij gelegenheid van het Interimplan Buitengebied een oppervlakte van 100 m² in het kader van een sanering van bestaande bebouwing toelaatbaar is geacht.

Conclusie: De overlegreactie geeft aanleiding tot wijziging van het voorstel.

Uitvoerbaarheid.

Het plan beoogt de bestaande situatie beter weer te geven dan op de plankaart ter plaatse van de betrokken adressen is aangegeven. In dit verband is de uitvoerbaarheid niet van belang aangezien geen veranderingen in de ruimtelijke situatie worden beoogd. Wel voorzien de toepasselijke voorschriften uiteraard in bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden.

mei 1996.

beoordeeld. Bovendien is sprake van een overgangsfase omdat het bedrijf binnen een van te voren bepaald termijn beëindigd wordt.

- ad 2. Geen ondoelmatige versnippering van agrarische gronden:
De in het plan begrepen gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer en in gebruik als erf en tuin behorende bij de agrarische bedrijfswoning. De naastgelegen gronden zullen bestemd worden als extra burgerwoning. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn in eigendom van de gemeente Veenendaal en zullen op termijn gesloopt worden. De dan vrijkomende grond zal worden gebruikt voor de nieuwbouwwijk "Veenendaal-Oost".
- Ad 3. Overtollige en/of leegblijvende bouwwerken dienen te worden gesloopt:
De bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt en vervangen worden door een nieuw te bouwen woning. Daarnaast zal een extra burgerwoning gerealiseerd worden. De bestaande stallen zijn in gemeentelijk eigendom en zullen op termijn worden gesloopt.
- Ad 4. Bebouwing en inrichting inpasbaar in de landschapsstructuur:
Voor dit gebied is de kavelrichting en de plaatsing van de woning op het perceel typerend. In de notitie "Nadere uitwerking gebied Grebbeweg en Benedeneind" worden er ten aanzien van deze aspecten een aantal uitgangspunten gedefinieerd.
- Ad 5. Gevolgen voor de natuurwaarden:
In de omgeving van het perceel is geen sprake van bijzondere natuurwaarden. Wel kan worden opgemerkt dat door het reduceren van emissierechten de belasting van ammoniak op de omgeving afneemt, waardoor nagestreefde natuurdoelen makkelijker kunnen worden gehaald.
- Ad 6. Verkeersintensiteiten:
Gezien de verandering van een bedrijfswoning naar twee burgerwoningen is er geen toename van verkeersintensiteiten te verwachten, dit mede door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsfunctie.
- Ad 7. Parkeergelegenheid:
Het parkeren op eigen terrein wordt zonder meer mogelijk geacht.
- Ad 8. Aantoonbare milieuwinst:
Het verdwijnen van een agrarisch bedrijf leidt tot een aanmerkelijke milieuwinst.
- Ad 9. Begrenzing woonfunctie:
Aan deze richtlijn wordt voldaan. Zie ook de opmerkingen onder 4.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO voor de bouw van een extra woning in dit gebied niet mogelijk is binnen de planvoorschriften is gekozen voor een planherziening. In het voorgaande deel van de plantoelichting is hierop al ingegaan.

1.8 Beeldkwalitatieve eisen

In de voornoemde beleidsnotitie "Nadere uitwerking gebied Grebbeweg en Benedeneind" zijn een groot aantal beeldkwalitatieve eisen opgenomen. Doel van het stellen van deze beeldkwalitatieve eisen voor de nieuwe woonbebouwing is het versterken van de karakteristiek van dit gebied en behoud en versterking van de kwaliteit. Omdat deze eisen van belang zijn voor het gebied worden ze in deze plantoelichting onverkort over genomen.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het nastreven van een zekere mate van transparantie ten aanzien van de woonbebouwing in het lint. Dit wordt bereikt door:

- a. Brede kavels. Richtlijn voor nieuwe kavels is een breedtemaat van 25 meter. In het geval van Gelders Benedeneind 24 is sprake van een breedte van 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan deze eis.
- b. Diepe kavels (50 meter) met grote voortuinen (10 meter). Bij Gelders Benedeneind 14 is het perceel gemiddeld 50 meter diep. De mogelijke bouw van een nieuwe woning en de extra woning zijn in de bestaande bebouwingslijn gesitueerd. De voortuinen hebben hiermee een diepte van 13 meter. Hiermee wordt voldaan aan de eis ten aanzien van de diepte van de kavel en de voortuin.
- c. Beperking in bouwmassa: in de notitie is aangegeven dat de woonbebouwing max. 600 m³ mag zijn met een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 50 m². Hierbij is aansluiting gezocht met de eisen van de provincie Utrecht.
- d. Goothoogte woningen en bijgebouwen max. 3 meter, nokhoogte max. 8 meter. Deze eisen zullen van toepassing zijn op nog in te dienen bouwplannen.

- e. De bouwmassa aan het Benedeneind / Grift: voor het voorschrijven van een nokrichting voor woning en bijgebouwen dwars op de Grift wordt de bouwmassa aan de kant van de Grift beperkt. De bijgebouwen liggen naar achteren en dienen los van het hoofdgebouw, of met een tussenstuk te worden uitgevoerd. Elke vorm van bebouwing moet op enige afstand van de zijdelingse kavelgrens blijven; richtlijn hierbij is meer open ruimte dan bebouwing in de verhouding open ruimte. Deze eis zal meegenomen worden bij de beoordeling van bouwaanvragen voor dit perceel.
- f. Nieuwbouw zal gerealiseerd moeten worden in 'gedekte' kleuren: gedacht wordt aan rode baksteen voor de gevels, rode of zwarte dakpannen, of riet voor de dakbedekking. De kozijnen in wit of gebroken wit. Ook deze eis zal meegenomen worden bij de beoordeling van bouwaanvragen.
- g. Voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving wordt geëist dat bij nieuwe bouwplannen een erfbeplantingsplan moet worden overlegd. Een groene erfafscheiding en/of sloten of greppels zijn toegestaan, schuttingen en andere bouwwerken niet. Deze bepaling wordt als voorwaarde meegenomen bij de toepassing van deze planherziening.

1.9 Milieuaspecten

Milieuvergunning

Na het verstrijken van de 73 maanden termijn zal de bestaande milieuvergunning ingetrokken worden.

Bodem

Voor het perceel is een Verkennend bodemonderzoek gedaan in oktober 1999. Ter plaatse van het achterste, onbebouwde deel worden in de bovengrond de streefwaarden overschreden voor zink, PAK en minerale olie en is de EOX-concentratie (indicatie voor bestrijdingsmiddelen) licht verhoogd.

In het voorste deel van de kavel (in de bodem tussen het met stallen bebouwde terreindeel) liggen de gemeten concentraties in de bodem alle beneden de streefwaarden.

In het grondwater zijn voor arseen en chroom overschrijdingen van de streefwaarden gemeten.

De bodemkwaliteit vormt op basis van de gemeten concentraties geen belemmering voor toekomstige woningbouw.

1.10 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen van het voorliggend plan betreft een particulier initiatief. Er kan dan ook gesteld worden dat de uitvoeringskosten van deze planherziening voor rekening van de aanvragers zijn.

Eventuele planschade komt voor rekening van de aanvragers, dit zal middels een privaatrechtelijke overeenkomst, tussen de gemeente en de aanvragers, worden geregeld.

1.11 Inspraak en vooroverleg

De voorontwerp partiële herziening is gepubliceerd in de Veenendaalse krant van 1 mei 2002. Met ingang van 2 mei heeft het voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de termijn van vier weken geen reacties ontvangen.

Het voorontwerp is op 16 mei 2002 ter advies naar de Provinciale Planologische Commissie gestuurd. De Provinciale planologische commissie heeft het plan op 22 januari 2003 behandeld. De commissie acht het plan aanvaardbaar.

1.12 Algemene bepalingen

Voor deze planherziening gelden:

- a) voor zover van toepassing de voorschriften behorende bij het door de raad van de gemeente Ede bij zijn besluit van 4 juli 1994 vastgestelde bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied", goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland bij besluit van 8 februari 1995, nr. RG94.1040655;
- b) de bij deze planherziening horende plankaart Partiële herziening bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede, Gelders Benedeneind 14 te Veenendaal", nr. ROV 01-05-02, met bijbehorende verklaringen, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in dit plan begrepen gronden zijn aangewezen.

