GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Ede

Nr. 517527
9 november
2026

H25 - postzegelplan "Harskamp, Stroe Allee 3 en 3a"

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Ede,

gelezen de tekstinhoud van ”Omgevingsplan gemeente Ede” d.d. 3 november 2026

Overwegende dat:
- op verzoek van de eigenaar van Stroe Allee 3 - 3a te Harskamp is gevraagd om wijziging van het geldende omgevingsplan;
- het verzoek is beoordeeld en daarbij is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- in het voorliggende wijzigingsbesluit voor de locatie Stroe Allee 3 - 3a te Harskamp het geldende planologische kader uit de ruimtelijke besluiten op grond van de vervallen Wet ruimtelijke ordening worden vervangen door een nieuwe regeling in het Omgevingsplan gemeente Ede
- de gemeenteraad op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet bevoegd is het omgevingsplan gemeente Ede te wijzigen;
- het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet bevoegd is het (ontwerp)wijzigingsbesluit voor te bereiden;

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Ede" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, 3 november 2026

de secretaris,
drs. M. Schlebusch

de burgemeester,
mr. L.J. Verhulst

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na hoofdstuk 23 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 24 Reservering

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 25 Postzegelplan "Harskamp, Stroe Allee 3 en 3a"

Afdeling 25.1 Inleidende bepalingen

Artikel 25.1 (toepassingsbereik)

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op een 'postzegellocatie' in het landelijk gebied. De planlocatie is raadpleegbaar via het werkingsgebied H25 - postzegelplan "Harskamp, Stroe Allee 3 en 3a".

Artikel 25.2 (begripsbepalingen)

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

2. Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in het eerste lid de volgende begripsbepalingen:
   a. **postzegelplan**: het plan in dit hoofdstuk met werkingsgebied H25 - postzegelplan "Harskamp, Stroe Allee 3 en 3a".
   b. **omgevingsplan gemeente Ede**: het Omgevingsplan van de gemeente Ede zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
   c. **aanbouw**: een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte met een dak die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
   d. **aan-huis-verbonden beroep**: de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan een (raam)prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf.
   e. **aanduiding**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
   f. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
   g. **achtergevelrooilijn**: de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.
   h. **afhaalpunt**: een locatie waar de consument uitsluitend voorafgaand aan het bezoek via internet bestelde goederen kan (betalen,) afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt, en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten.
   i. **agrarisch bedrijf**: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij alleen opslag van door het bedrijf voortgebrachte producten is toegestaan.
   j. **agrarische nevenactiviteiten**: een kleinschalige agrarische activiteit bij een woning gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij opslag van ter plaatse voortgebrachte producten is toegestaan.

k. **antenne**: een bouwwerk in de vorm van een zend- en/of ontvangstinstallatie voor telecommunicatiedoeleinden.
l. **askophoogte**: de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen.
m. **atelier**: een werkplaats, in het bijzonder die van een beeldend kunstenaar. Tevens is het binnen het atelier toegestaan om kunstwerken ten toon te stellen en te verkopen die door de kunstenaar zelf zijn vervaardigd.
n. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
o. **bed & breakfast**: een kleinschalige en onzelfstandige overnachtingsaccommodatie zonder keuken in een (bedrijfs)woning of daarbij behorend bijgebouw of bedrijfsgebouw, dat bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd door de bewoner(s) van de betreffende woning en is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf, eventueel in combinatie met ontbijt, door een persoon of groep van personen die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.
p. **bedrijf**: een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen. Daarbij wordt als één bedrijf beschouwd de tot eenzelfde onderneming of instelling behorende installaties die onderling technische, organisatorische of functionele binding hebben en in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gelegen.
q. **bedrijfsgebouw**: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
r. **bedrijfswoning/dienstwoning**: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk en wenselijk is.
s. **beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte**: de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
t. **bestaande situatie**: ten aanzien van bebouwing: legaal aanwezige bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit hoofdstuk in het omgevingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning. Ten aanzien van gebruik: het legaal gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit hoofdstuk in het omgevingsplan rechtskracht heeft verkregen.
u. **bijgebouw**: een gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
v. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
w. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak.
x. **bouwlaag**: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
y. **bouwmassa**: een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
z. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
aa. **bouwperceelsgrens**: de grens van een bouwperceel.
ab. **bouwvlak**: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
ac. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van functie hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
ad. **broederij**: pluimveebedrijf dat zich richt op het uitbroeden van eieren door middel van broedmachines.
ae. **carport**: een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig.
af. **culturele voorzieningen**: het uitoefenen van activiteiten op (sociaal) cultureel en kunstzinnig vlak, waaronder ateliers, galeries, dansscholen, muziekscholen, musea en theaters.

ag. **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.

ah. **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**: bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen waaronder zijn begrepen alternatieve geneeswijze, kapperszaken, schoonheidsinstituten, massagesalon, nagelstudio, zonnebankstudio, fotostudio, stomerij, wasserette, videotheek, kleding- en/of schoenenreparatie, belwinkel, internetcafé, en naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van prostitutie.

ai. **eerste bouwlaag**: de bouwlaag op de begane grond.

aj. **erf**: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

ak. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en -bemiddelingsbureaus.

al. **functie**: doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

am. **functiegrens**: de grens van een functievlak waarin de functie van de locatie is beschreven.

an. **functievlak**: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

ao. **galerie**: ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

ap. **garagebedrijf**: een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

aq. **gebouw**: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

ar. **gestapelde bebouwing**: bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

as. **geurgevoelig object**: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, worden gebruikt.

at. **grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**: een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.

au. **groothandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

av. **hoofdfunctie**: een functie waarvoor het hoofdgebouw of de gronden als zodanig mag respectievelijk mogen worden gebruikt.

aw. **hoofdgebouw**: een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;

ax. **horeca**: een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt (uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum) en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

ay. **horeca categorie 1**: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van overwegend niet-alcoholhoudende dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, ijssalon en koffiehuis.

az. **horeca categorie 2**: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een hotel, een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria.

ba. **horeca categorie 3**: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

bb. **horeca categorie 4:** een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek/nachtzaak, casino of automatenspeelhal.

bc. **hospita(kamer)verhuur:** verhuur door een particuliere eigenaar van maximaal 2 kamers (aan maximaal 1 persoon per kamer) in de door de eigenaar zelf bewoonde woning.

bd. **huisvesting in verband met mantelzorg:** huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

be. **onzelfstandig kantoor:** een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

bf. **kantoor- en/of praktijkruimte:** een ruimte die door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen arbeid, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied.

bg. **karakteristiek pand:** historisch bouwkundig object dat door de zeggingskracht van zijn architectuur, bijzonderheid van het type, interactie met de omliggende bebouwing of plek in het straatbeeld dan wel landschap in sterke mate bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de omgeving.

bh. **kelder:** een geheel ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt;

bi. **kunstobject:** een bouwwerk zonder een specifiek gebruiksdoel ter verfraaiing en verrijking van de directe omgeving waarbij de artistieke waarde van het bouwwerk voorop staat.

bj. **lichte bedrijvigheid:** het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie A van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

bk. **maatschappelijke voorzieningen:** educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

bl. **magneetgevoelig object:** bouwwerk waarin kinderen langdurig verblijven, waaronder woningen, kinderdagverblijven en onderwijsgebouwen.

bm. **mantelzorg:** intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

bn. **molen:** inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van wind- of waterkracht.

bo. **niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:** een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf.

bp. **onderbouw:** een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant op minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

bq. **ondergeschikte detailhandel:** beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

br. **ondergeschikte functie:** functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

bs. **ondergeschikte horeca:** horeca waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt voor ten hoogste horeca categorie 1.

bt. **overig bouwwerk:** een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

bu. **overkapping:** een dakconstructie zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen of andere bouwwerken.

bv. **plaatsingsplan:** plan waarin de bestaande antenne-installaties binnen de gemeente alsmede de zoekgebieden voor toekomstige installaties zijn aangegeven.

bw. **plangrens:** de aangegeven begrenzing van het omgevingsplan.

bx. **productiegebonden detailhandel**: beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

by. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

bz. **publiekverzorgend ambacht en dienstverlening**: een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd is aan het bedrijf.

ca. **raamprostitutie**: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

cb. **recreatief medegebruik**: recreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat ondergeschikt is aan de functie van de functie waarbinnen dit gebruik is toegestaan. Het medegebruik legt geen specifiek beslag op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving.

cc. **recreatiewoning**: een permanent aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

cd. **ruimtelijke kwaliteit**: de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

ce. **seksinrichting**: een voor het 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. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

cf. **stacaravan**: een kampeermiddel zonder fundering met een maximale oppervlakte van 55m^2, inclusief al dan niet vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, waarbij onder fundering wordt verstaan, een bouwwerk in de grond als basis voor een, al dan niet tot de constructie daarvan behorend, kampeermiddel.

cg. **standplaats**: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, ofwel de ruimte die voor de duur van de markt op het marktterrein is aangewezen voor het bedrijven van de markthandel, ofwel de ruimte die is aangewezen voor het plaatsen van een kiosk, waarop of waarbij voorzieningen aanwezig kunnen zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

ch. **straatprostitutie**: het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

ci. **stedenbouwkundig beeld**: het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

cj. **streekeigen producten**: zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten dan wel door agrarische bedrijven uit de Regio FoodValley geproduceerde producten die als streekeigen worden beschouwd.

ck. **terras**: een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

cl. **teeltondersteunende voorzieningen**: constructies in, op of boven de grond (niet zijnde kassen) die door agrarische bedrijven worden gebruikt om de plantaardige teelt te beschermen, de productie te verbeteren, de oogst te vervroegen/verlengen of arbeidsomstandigheden te optimaliseren. Voorbeelden zijn hagelnetten, regenkappen, aardbeienkappen en luisvrije tunnels. Deze voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

cm. **uitbouw**: de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

cn. **veldschuur/schuilgelegenheid:** een overdekte ruimte voor weidedieren dat tot doel heeft het bieden van bescherming tegen weersomstandigheden waarbij (buiten)opslag niet is toegestaan met uitzondering van kleinschalige aan het gebruik gerelateerde opslag (onder andere voerproducten, stroo, hooi en mest);

co. **verkoopvloeroppervlakte (vvo):** de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

cp. **voorgevellijn:** de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

cq. **voorgevelrooilijn:** de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

cr. **winkel:** een gebouw dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

cs. **woonwagen:** een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat kan worden verplaatst.

ct. **woning:** een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

cu. **webwinkel / internetverkoop:** vorm van kleinschalige bedrijfsactiviteiten die bestaat uit de opslag en distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuisbezorgd. Er is geen afhaalpunt voor particulieren of showroom.

cv. **zaalverhuur:** een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

cw. **zelfstandig kantoor:** een voorziening die op zichzelf het bedrijf vormt en gericht is op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek al dan niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

cx. **zelfstandige woonruimte:** woonruimte met een een eigen aparte opgang en voordeur, met eigen voorzieningen waarbij onder andere een keuken, toilet, badkamer, douche, niet met anderen hoeft te worden gedeeld.

cy. **zorginstelling:** een instelling of complex ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende voorzieningen dan wel zelfstandige wooneenheden met een bijbehorende zorgfunctie.

cz. **zonneveld:** elke groepering van zonnepanelen die niet op een gebouw, maar op of boven de grond wordt geplaatst.

da. **zonneveld (netto-oppervlakte**): de oppervlakte van de grond onder de zonnepanelen, inclusief onderhoudspaden en toebehoren zoals een transformator of inkoopstation. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing wordt niet gerekend tot de netto-oppervlakte.

db. **zorggerelateerde voorzieningen**: faciliteiten die noodzakelijk zijn voor de (fysieke en/of geestelijke) zorgverlening aan personen en niet kan worden aangemerkt als maatschappelijke dienstverlening of mantelzorg.

Artikel 25.3 (wijze van meten)

1. Bij de toepassing van de regels in dit hoofdstuk wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:
   a. **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:** de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
   b. **bebouwd oppervlak van een bouwperceel:** de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
   c. **bebouwingspercentage:** het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de functie of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die functie.
   d. **Bovenkant Spoorstaaf (BS):** de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.
   e. **breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:** overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.
   f. **breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
   g. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
   h. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

i. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
j. **de inhoud van een bouwwerk**: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
k. **oppervlakte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande dat wordt gemeten op vloerniveau (NEN 2580). Bij meerlaagse gebouwen wordt per bouwlaag gemeten.
l. **oppervlakte van een zonneveld**: tussen de buitenzijde van de zonnepanelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de panelen. Onderhoudspaden en toebehoren, met uitzondering van groenvoorzieningen, worden tevens tot de oppervlakte van het zonnneveld gerekend.
m. **de hoogte van een windturbine**: vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.
n. **peil**: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

2. Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte/inhoudsmaat wordt de oppervlakte/inhoud van ondergrondse gebouwen, voor zover gelegen onder het bovengrondse gebouw, buiten beschouwing gelaten.

3. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, zoals:
a. dakkapellen met een maximale breedte van 50% van de gevelbreedte;
b. plinten, pilasters, trappen, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 25.4 (buitenwerkingstelling eerdere besluiten)

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locaties van dit postzegelplan in dit hoofdstuk.

Artikel 25.5 (voorrangsregeling)

1. De regels in hoofdstuk 22 (zonder lettertoevoeging) van het 'Omgevingsplan gemeente Ede' zijn van overeenkomstige toepassing op de locaties in dit hoofdstuk, met dien verstande dat de regels in hoofdstuk 25 voorrang hebben bij strijdigheid;

2. Als de regels uit hoofdstuk 22 van het 'Omgevingsplan gemeente Ede' op enig moment een andere plek in de structuur krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

Artikel 25.6 (uitsluiten niet benoemde activiteiten)

Activiteiten met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn alleen toegestaan voor zover dat is bepaald in dit hoofdstuk.

Artikel 25.7 (anti-dubbeltelregel)

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

Artikel 25.8 (algemene zorgplicht)

Degene die een activiteit verricht als bedoeld in dit hoofdstuk (of nalaat te handelen indien dat noodzakelijk is voor een goede fysieke leefomgeving) en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen, met het oog waarop de regels in dit hoofdstuk zijn gesteld, is verplicht:
a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;

b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Artikel 25.9 (bouwvlak en relatie)

In dit hoofdstuk worden de bouwmogelijkheden en situering van bebouwing onder andere bepaald op basis van de gebiedsaanwijzing H25 - bouwvlak. In dit tijdelijke hoofdstuk tijdens de transitiefase van het Omgevingsplan gemeente Ede wordt in de juridische regels kortheidshalve alleen gesproken over 'bouwvlak' of 'gekoppeld bouwvlak' zonder dat per juridische regels een zogenaamde annotatie wordt gemaakt naar de hiervoor genoemde gebiedsaanwijzing.

Artikel 25.10 (maatwerkvoorschriften)

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden, over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald.

2. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluitkwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.

3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit plan kan worden verbonden.

4. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Afdeling 25.2 Planologisch gebruik en bouwen

Paragraaf 25.2.1 Functie Agrarisch

Subparagraaf 25.2.1.1 Activiteiten met betrekking tot het planologisch gebruik

Subsubparagraaf 25.2.1.1.1 Gebruik binnen de toegedeelde functie

Artikel 25.11 (gebruiksactiviteiten binnen de toegedeelde functie)

1. Op een locatie binnen de gebiedsaanwijzing H25 - agrarisch zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
   a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
   b. activiteiten gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden en groenvoorzieningen;
   c. activiteiten gericht op behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorische waarden in de vorm van onverharde wegen en paden.

2. Ondergeschikt aan het gebruik in het eerste lid is toegestaan:
   a. extensief recreatief medegebruik;
   b. groenvoorzieningen;
   c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 25.12 (verboden)

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende specifieke verboden:
a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
b. het exploiteren van een IPPC-installatie is niet toegestaan;
c. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet toegestaan;
d. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken zijn niet toegestaan (artikel 5.78b Besluit kwaliteit leefomgeving);
e. activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r.-plichtig project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit zijn niet toegestaan;

f. het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan, met uitzondering van huisvesting in verband met mantelzorg;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
h. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
i. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
j. zelfstandige horeca is niet toegestaan;
k. opslag is niet toegestaan;
l. gastouderschap of kinderopvang is niet is toegestaan.

Subparagraaf 25.2.1.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

Subsubparagraaf 25.2.1.2.1 Algemene bouwregels

Artikel 25.13 (algemeen)

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. groeibegeleidende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
   I. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
   II. de voorziening slechts is toegestaan zolang de teelt dit vereist;
   III. de voorziening ten dienste staat van het grondgebonden agrarische bedrijf.

Subparagraaf 25.2.1.3 Werken en werkzaamheden (anders dan bouwwerken)

Artikel 25.14 (omgevingsvergunning)

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d. het verwijderen van zandwegen;
e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

Artikel 25.15 (beoordelingsregels)

De in artikel 25.14 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 25.16 (uitzonderingen)

Het in artikel 25.14 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
b. behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
c. behoren tot de aanleg van de landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 25.60.

Paragraaf 25.2.2 Functie Bedrijf

Subparagraaf 25.2.2.1 Activiteiten met betrekking tot het planologisch gebruik

Subsubparagraaf 25.2.2.1.1 Gebruik binnen de toegedeelde functie

Artikel 25.17 (gebruiksactiviteiten binnen de toegedeelde functie)

1. Op een locatie binnen de gebiedsaanwijzing H25 - bedrijf zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. bedrijven zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (buitengebied) bij deze regels;
b. ter plaatse van het werkingsgebied H25 - loon- en sloopwerkbedrijf is tevens een loon- en sloopwerkbedrijf toegestaan;
c. wonen in een bedrijfswoning, voor zover dat in de gebruiks- en bouwregels mogelijk is gemaakt;
d. activiteiten gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden en groenvoorzieningen;
e. activiteiten gericht op behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorische waarden in de vorm van onverharde wegen en paden;
f. noodzakelijke toegangswegen ten dienste van (aangrenzende) bestemming(en);

2. Ondergeschikt aan het gebruik in het eerste lid is toegestaan:
a. aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
b. ondergeschikte detailhandel van ter plaatse geproduceerde streekeigen producten;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 25.18 (algemene regels gebruik)

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. per bouwvlak of gekoppeld bouwvlak is maximaal één bedrijf toegestaan.
b. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m² en plaats moet vinden in de woning;
c. ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat het uitsluitend verkoop van ter plaatse geproduceerde streekeigen producten betreft met een maximum oppervlakte van 50 m²;
d. buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van de specfiek aangeduide locaties H25 - buitenopslag.

Artikel 25.19 (verboden)

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende specifieke verboden:
a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
b. het exploiteren van een IPPC-installatie is niet toegestaan;
c. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet toegestaan;
d. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken zijn niet toegestaan (artikel 5.78b Besluit kwaliteit leefomgeving);
e. activiteiten die worden aangemerkt als m.e.r.-plichtig project zoals bedoeld in bijlage V Omgevingsbesluit zijn niet toegestaan;
f. het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan, met uitzondering van huisvesting in verband met mantelzorg;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
h. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
i. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
j. zelfstandige horeca is niet toegestaan;
k. gastouderschap of kinderopvang is niet is toegestaan.

Subsubparagraaf 25.2.2.1.2 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 25.20 (vergunningplichtige gebruiksactiviteiten met afwegingsruimte)

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de hierna aangegeven activiteit(en) te verrichten, waarbij het het bevoegd gezag afwegingsruimte heeft om een omgevingsvergunning te verlenen voor die activiteit(en) met inachtneming van de beoordelingsregels in de genoemde artikelen:
a. het gebruiken van een locatie voor een bedrijf dat niet is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 25.17, eerste lid, met uitzondering van de activiteiten genoemd in artikel 25.19 en met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 25.21;
b. buitenopslag, met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 25.22;
c. het gebruik van een gebouw voor bed & breakfast, met inachtneming van de beoordelingsregels in artikel 25.23.

Artikel 25.21 (beoordelingsregels: vergelijkbaar bedrijf)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik ten behoeve van een ander bedrijf dat naar aard, milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, schade aan het wegennet, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar is met het op grond van artikel 25.17, eerste lid toegestane bedrijf, met dien verstande dat de afwijking niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 25.22 (beoordelingsregels: buitenopslag)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik ten behoeve van buitenopslag, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de buitenopslag is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
b. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d. de buitenopslag leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 25.23 (beoordelingsregels: bed & breakfast)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik ten behoeve van een Bed & Breakfast, met inachtneming van de volgende beoordelingsregels:
a. een Bed & Breakfast met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 50 m² kan binnen de woning worden toegestaan en/of in een legaal aanwezig bijgebouw, waarbij de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m² met maximaal 4 slaapplaatsen;
b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder voorwaarde van een bedrijfsmatige exploitatie, een inschrijving bij de Kamer van Koophandel en het bijhouden van een nachtregister;
c. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d. het verblijf binnen een Bed & Breakfast is beperkt tot een aaneengesloten periode van maximaal 2 weken;
e. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
f. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer (via de bestaande uitweg) en het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

Subparagraaf 25.2.2.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

Subsubparagraaf 25.2.2.2.1 Beoordelingsregels voor bouwactiviteiten (gesloten normen)

Artikel 25.24 (algemeen)

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:
a. bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter buiten het bouwvlak zijn toegestaan
b. de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
c. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen;
d. de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak mag, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 25.26 en 25.27 niet meer bedragen dan 300 m², tenzij anders is aangegeven met de omgevingsnorm H25 - maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m2)

Artikel 25.25 (bedrijfsgebouwen)

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.
c. de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.

Artikel 25.26 (bedrijfswoningen)

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a. tenzij anders is aangeduid met de omgevingsnorm H25 - maximum aantal wooneenheden, is per bouwvlak of een gekoppeld bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m³;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.
e. de dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.
f. bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

Artikel 25.27 (bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen)

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning of woongebouw gelden de volgende bepalingen:
a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m² per bedrijfswoning;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter.
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter.
d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

Artikel 25.28 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde)

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Subsubparagraaf 25.2.2.2.2 Beoordelingsregels voor bouwactiviteiten (met afwegingsruimte)

Artikel 25.29 (overschrijding van het bouwvlak)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.24, onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c. het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

Artikel 25.30 (herbouw op een andere locatie)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.26, onder f voor de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
d. herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 25.31 (afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.24, onder b en c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
b. het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;

c. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d. het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 25.32 (goothoogte (doorrijhoogte))

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.25, onder a voor het verhogen van de goothoogte om de doorrijhoogte te vergroten, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de verhoging is uitsluitend aan één zijde toegestaan;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c. de verhoging van de goothoogte is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering.

Artikel 25.33 (dakhelling)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.25, onder c voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m^2 bedrijfsbebouwing;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 25.34 (bouwen voor mantelzorg)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.26, onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
b. de vergroting van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m^3;
c. vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande bedrijfswoning niet mogelijk of redelijk is;
d. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
e. er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
f. er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan;
g. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
h. de vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 25.35 (windturbine)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.28, onder b voor het bouwen van een windturbine binnen of aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van een windturbine mag niet meer bedragen dan 15 meter;
b. per bouwvlak of aansluitend daaraan is ten hoogste 1 windturbine toegestaan en deze moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c. indien de windturbine gerealiseerd wordt aansluitend aan het bouwvlak, dan mag de afstand tot het bouwvlak niet meer bedragen dan 10 meter;
d. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
e. het plaatsen van de windturbine leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 25.36 (oppervlak bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.27, onder a voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen kan worden vergroot tot maximaal 150 m^2;
b. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van deze uitbreiding betrekt het bevoegd gezag zowel de omvang van het bouwperceel als alle reeds aanwezige bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw;
c. de uitbreiding is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
d. de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;

e. het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 25.37 (uitbreiden inhoud bedrijfswoning)

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.26, onder b voor de maximale inhoud van een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. de totale inhoud van een bedrijfswoning kan worden vergroot tot maximaal 1000 m^3;
   b. voor elke extra kuub dient 1,5 maal zoveel aan compenserende sloopmeters uit de Regio FoodValley te worden ingezet conform de Beleidsuitwerking Functieverandering 2024.
   c. er moet worden aangetoond dat de benodigde sloopmeters inzetbaar zijn;
   d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
   e. de uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

2. Indien de in het eerst, onder sub b bedoelde (beleids)regel wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Subparagraaf 25.2.2.3 Werken en werkzaamheden (anders dan bouwwerken)

Artikel 25.38 (omgevingsvergunning)

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d. het verwijderen van zandwegen;
e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

Artikel 25.39 (beoordelingsregels)

De in artikel 25.38 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 25.40 (uitzonderingen)

Het in artikel 25.38 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
   1. het ophogen en verlagen met meer dan 30 cm;
   2. het verwijderen van natuur en landschapselementen.
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
c. behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
d. behoren tot de aanleg van de landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 25.60.

Afdeling 25.3 Milieubelastende activiteiten

Paragraaf 25.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 25.41 (normadressaat)

Aan deze paragraaf wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 25.42 (samenhangende activiteiten)

In dit artikel worden voor de regels over geluid en geur als één activiteit met gebruiksruimte beschouwd:

a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
   1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
   2. elkaar functioneel ondersteunen.

Paragraaf 25.3.2 Geluid door activiteiten

Artikel 25.43 (toepassingsbereik en oogmerk)

1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op het geluid dat wordt veroorzaakt door milieubelastende activiteiten, anders dan wonen, met uitzondering van het geluid door:
   a. activiteiten die plaatsvinden op een industrieterrein;
   b. activiteiten en evenementen die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht;
   c. windturbines en windparken;
   d. civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen;
   e. spoorvoertuigen op spoorwegemplacementen die onderdeel zijn van een hoofdspoorweg of een bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg;
   f. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
   g. de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval; en
   h. wonen.

2. De waarden in deze paragraaf zijn niet van toepassing op:
   a. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel;
   b. het geluid van een activiteit op 'geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding' met die activiteit;
   c. onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is.

3. De regels in deze paragraaf worden gesteld met het oog op:
   a. het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
   b. het benutten van locaties en bouwwerken;
   c. het waarborgen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   d. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied; en
   e. het bieden en begrenzen van gebruiksruimte voor geluid door activiteiten.

Artikel 25.44 (waar de waarden gelden)

1. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
   a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
      1. op de gevel, als het gaat om een bestaand geluidgevoelig gebouw; en
      2. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw;
   b. op een woonschip of woonwagen, op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen;

2. Voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen of toegelaten, gelden de waarden in deze paragraaf voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

3. De in het tweede lid bedoelde afstand wordt verruimd tot maximaal 30 meter, voor zover de locatie grenst aan openbaar gebied en tot zover er geen geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen of toegelaten.

4. De in het tweede en derde lid bedoelde afstanden gelden niet als de activiteit binnen een zone voor geluid is gelegen als bedoeld in artikel 25.47.

Artikel 25.45 (geluidwaarde op een geluidgevoelig gebouw)

1. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid op een geluidgevoelig gebouw of ruimte niet meer dan de waarden in onderstaande tabel 25.1.

Tabel 25.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

-	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

2. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid op een geluidgevoelig gebouw of ruimte, waarbij de activiteit wordt verricht gelegen in een zone die in het kader van milieuzonering wordt beschouwd als ‘rustige woonwijk of rustig buitengebied' (alle locaties in dit plan), niet meer dan de waarden in onderstaande tabel 25.2.

Tabel 25.2 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw gelegen in 'rustige woonwijk of rustig buitengebied'

-	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	65 dB(A)	65 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	65 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)

Artikel 25.46 (maatwerkvoorschriften)

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
a. activiteiten waarbij, anders dan door laden en lossen, regelmatig maximale geluidniveaus LAmax van meer dan 70 dB(A) in de dagperiode optreden, die tot hinder leiden; en
b. activiteiten waarbij door het laden en lossen regelmatig maximale geluidniveaus LAmax van meer dan 75 dB(A) in de dagperiode optreden, die tot hinder leiden.

Artikel 25.47 (geluidruimte)

1. Bij het verrichten van een activiteit op een locatie die ligt binnen het werkingsgebied 'geluidzone - 1', 'H25 - geluidzone - 2', 'geluidzone - 3' of 'geluidzone - 4' is het geluid niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT, zoals is bepaald in onderstaande tabel 25.3, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.45.

Tabel 25.3 Geluidruimte

werkingsgebied	afstand vanaf grens locatie (m)	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Geluidzone - 1	30	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidzone - 2	50	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidzone - 3	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidzone - 4	50	50 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

2. Voor zover geen geluidszone is opgenomen, zoals bedoeld in het eerste lid, gelden de waarden zoals vermeld in tabel 25.3 voor geluidzone 1 op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.45;

3. De in het tweede lid genoemde afstand van 10 meter wordt verruimd tot maximaal 30 meter, voor zover sprake is van openbaar toegankelijk gebied.

4. Bij de toepassing van dit artikel wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied buiten de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Artikel 25.48 (omgevingsvergunning: afwijkende waarde)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de waarden, bedoeld in artikel 25.47.

2. De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid kan worden verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
   a. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de waarden;
   b. andere maatregelen die de geluidbelasting verminderen zo veel mogelijk worden getroffen; en
   c. de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

3. Het bevoegd gezag verbindt aan de vergunningvoorschriften over de waarden, die maximaal 5 dB hoger zijn dan de waarden, bedoeld in de artikel 25.47, mits dat niet leidt tot een overschrijding van de waarden voor geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, bedoeld in onderstaande tabel 25.4.

   Tabel 25.4 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw gelegen in 'rustige woonwijk of rustig buitengebied'

-	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	55 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	45 dB(A)	45 dB(A)

4. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op aanwezige geluidgevoelige gebouwen, als:
   a. maatregelen aan de gevel om voor dat gebouw te voldoen aan de waarden, bedoeld in tabel 25.4, leiden tot zwaarwegende bezwaren van bouwkundige aard;
   b. de eigenaar weigert mee te werken aan het onderzoek naar het geluid in zijn gebouw door activiteiten en de noodzakelijke geluidwerende maatregelen; of
   c. de eigenaar weigert geluidwerende maatregelen te laten aanbrengen.

Paragraaf 25.3.3 Geurhinder door activiteiten verricht binnen een geurzone

Artikel 25.49 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op geur die wordt veroorzaakt door milieubelastende activiteiten, anders dan wonen, die wordt verricht binnen een geurzone, met uitzondering van geur door:
a. activiteiten die plaatsvinden op een industrieterrein;
b. het exploiteren van zuiveringtechnische werken; en
c. het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf of andere agrarische activiteiten

Artikel 25.50 (NTA 9065)

Op het bepalen van geur door activiteiten is de Nederlandse technische afspraak NTA9065 van juni 2023 van toepassing.

Artikel 25.51 (geurruimte)

1. Bij het verrichten van een activiteit binnen het werkingsgebied H25 - milieu - geurzone 1, milieu - geurzone 2 of milieu - geurzone 3, waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, bedraagt de geur niet meer dan de waarden zoals aangegeven in onderstaande tabel 25.5 op de aangegeven afstanden vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht:

Tabel 25.5 Waarde voor geur

Werkingsgebied	Afstand vanaf grens locatie (m)	Als 98 percentiel	Als 99.9 percentiel
Milieuzone - geurzone 1	30	0,5 ouE/m³ of H=-0,5	2 ouE/m³ of 4*H=-0,5
Milieuzone - geurzone 2	50	0,5 ouE/m³ of H=-0,5	2 ouE/m³ of 4*H=-0,5
Milieuzone - geurzone 3	50	1 ouE/m³ of 1*H=-1	4 ouE/m³ of 4*H=-1

2. Als op grond van het eerste lid meer dan één waarde van toepassing is, geldt de voor de betreffende zone de waarde voor de gehele activiteit, waarbij de waarde met de grootste afstand telt.

Artikel 25.52 (omgevingsvergunning: afwijkende waarde)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de waarden, bedoeld in artikel 25.51.

2. De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid kan worden verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
   a. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
   b. als andere maatregelen mogelijk zijn om de geurbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen; en
   c. de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Artikel 25.53 (geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor - afstand tot ruimte voor ruimte functie)

1. De standaardwaarden zoals bedoeld in artikelen 5.109, eerste en tweede lid, en 5.109a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zijn niet van toepassing bij het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor, als de afstand op een locatie gelijk of groter is dan de afstand, bedoeld in tabel 23.7, tot geurgevoelige gebouwen met een woonfunctie of een bedrijfsfunctie dat op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
   a. op een locatie die op dat tijdstip werd gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven;
   b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de dierenverblijven; en
   c. in samenhang met de sloop van dierenverblijven of bedrijfsgebouwen voor functioneel ondersteunende activiteiten.

2. Afstand tot ruimte-voor-ruimte functie bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor bedraagt:

Tabel 25.7 Afstand ruimte voor ruimte woonfuncties en bedrijfsfunctie

Gebied	Afstand
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 meter
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 meter

Afdeling 25.4 Algemene bepalingen

Paragraaf 25.4.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Artikel 25.54 (bestaande afwijkende maatvoering)

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:
a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan de maximum maten welke in afdeling 25.2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. bij vervangende nieuwbouw dient de bebouwing op dezelfde plaats te worden herbouwd.

Artikel 25.55 (ondergronds bouwen)

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins toegestaan;
b. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het gebouw;
c. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Artikel 25.56 (aanvullende beoordelingsregels bouwen en gebruik)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:
a. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
    2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 60m^3 zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen;
e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken en toestaan dat deze worden vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 meter;
    2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en of communicatiemasten tot maximaal 10 meter;
    3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter.
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Paragraaf 25.4.2 Parkeren en laden/lossen

Artikel 25.57 (beoordelingsregels: parkeren)

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende opgave, zoals beschreven in de Beleidsregel Nota parkeernormen Ede 2025;

2. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet in het plangebied bij de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende opgave, zoals beschreven de Beleidsregel Nota parkeernormen Ede 2025;

3. Indien de in het eerst en tweede lid bedoelde (beleids)regel wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 25.58 (beoordelingsregels: laden en lossen)

1. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien binnen het plangebied overeenkomstig de Beleidsregel Nota parkeernormen Ede 2025;

2. Indien de onder a bedoelde (beleids)regel wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 25.59 (andere parkeernorm met afwegingsruimte)

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.57 en 25.58 artikel

a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
d. bij de beoordeling van het bepaalde onder sub a, b en c wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de Beleidsregel Nota parkeernormering Ed 2025. Indien deze regeling wordt gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Paragraaf 25.4.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 25.60 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing)

Ter plaatse van het werkingsgebied H25 - landschappelijke inpassingis het niet toegestaan de locatie conform de toegedeelde functie te gebruiken, indien niet in het eerstvolgende plantseizoen (jaarlijks 1 november tot 15 april) na eerste ingebruikname van de locatie conform deze paragraaf is voorzien in de aanleg van de landschappelijke inpassing van de locatie zoals aangegeven op het inpassingsplan zoals bedoeld in onderstaande tabel 25.8

Tabel 25.8 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Locatie	Bijlagen
Stroe Allee 3 - 3a, Harskamp	H25 - landschappelijke inpassing, Harskamp, Stroe Allee 3-3a
Stroe Allee 3 - 3a Harskamp	H25 - aanvulling landschappelijke inpassing, Harskamp, Stroe Allee 3-3a

Artikel 25.61 (voorwaardelijke verplichting sloop)

Ter plaatse van het werkingsgebied H25 - sloopverplichting geldt voor het gebruik van de gronden en de realisatie van nieuwe bebouwing als voorwaarde dat de sloop van (voormalig agrarische) bedrijfsbebouwing, zoals volgt uit de sloopkaart per locatie als opgenomen in onderstaande tabel 25.9, moet zijn afgerond, voordat de gronden gebruikt mogen worden conform de toegedeelde functie en voordat nieuwe bebouwing op de locatie mag worden gerealiseerd.

Tabel 25.9 Voorwaardelijke verplichting sloop

Locatie	Bijlagen
Stroe Allee 3 - 3a, Harskamp	H25 - sloopverplichting, Harskamp, Stroe Allee 3 - 3a

-

Afdeling 25.5 Overgangsbepalingen

Artikel 25.62 (overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het

bouwen, en afwijkt van de regels in dit hoofdstuk, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 25.63 (overgangsrecht gebruik)

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het strijdige gebruik, zoals bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij de afwijking door deze verandering naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

B

Het opschrift van hoofdstuk 24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~24~~ 26 Slotbepalingen

C

Het opschrift van artikel 24.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~24.1~~ 26.1 (citeertitel)

D

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

H23 - verhoogde geluidbelasting	/join/id/regdata/gm0228/2026/fe20e345ea2e4898ba902250261d3f26/nld@2026-07-13;11210548
H23 - agrarisch	/join/id/regdata/gm0228/2026/a1b83d0fb71845be964cb6bfb157de10/nld@2026-07-13;11210548
H23 - archeologie diepte (cm)	/join/id/regdata/gm0228/2026/7da99d40066b4a509dd44cee40ee8ec8/nld@2026-07-13;11210548
H23 - archeologie oppervlakte (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/5c57da6053ff4053b01ae703432667dc/nld@2026-07-13;11210548
H23 - bedrijf	/join/id/regdata/gm0228/2026/6f0eb-cf99d344e17a69a8babf4b6e638/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone archeologie	/join/id/regdata/gm0228/2026/6b736b63b83040c68f9515510998eaa1/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone bovengrondse kabels en leidingen	/join/id/regdata/gm0228/2026/fb0016ff48d945daadc966958315acb1/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone cultuurhistorische landschapswaarde	/join/id/regdata/gm0228/2026/4c56e843240d4b5fb37af8c50c6d3aeb/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone ecologische hoofdstructuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/d6c5113fb70249acae3009136bdc27fa/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone natuur en ecologie	/join/id/regdata/gm0228/2026/afc3463de68242cb9fd5f7c3d9c53bc4/nld@2026-07-13;11210548
H23 - beschermingszone ondergrondse kabels en leidingen	/join/id/regdata/gm0228/2026/32c640c014f74a86bd10e2cf2a9d3eb5/nld@2026-07-13;11210548
H23 - bouwvlak	/join/id/regdata/gm0228/2026/60bf3a96ddd84a5cad15079453a9a3c3/nld@2026-07-13;11210548
H23 - broederij	/join/id/regdata/gm0228/2026/90b0d8b5320241c1a17fc64e4cc46c81/nld@2026-07-13;11210548
H23 - geluidwerende voorziening	/join/id/regdata/gm0228/2026/daeb3d1cd15a4e37992030bcc1e6e0ad/nld@2026-07-13;11210548
H23 - geluidzone - 1	/join/id/regdata/gm0228/2026/becd059636f44017b5c66f30bb9dc6d7/nld@2026-07-13;11210548
H23 - kwekerij	/join/id/regdata/gm0228/2026/887ddd1008ec47e3b171fda566b0f15a/nld@2026-07-13;11210548

H23 - landschappelijke inpassing	/join/id/regdata/gm0228/2026/e421ad1c44fa48fba79ac47473b3f084/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/9ebc5e07903c44e197de0c00decad834/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum aantal wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/95070aa716ed4c1d8a04766d51fe8563/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/8e12b2320b664060b51090c7044bcbd7/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/566f2b3deba348df95fa0f3d2001c2b5/nld@2026-07-13;11210548
H23 - maximum volume (m3)	/join/id/regdata/gm0228/2026/e72c96f8c7ce493f80f3ac34b038a928/nld@2026-07-13;11210548
H23 - milieu - geurzone 1	/join/id/regdata/gm0228/2026/98a59bc4052741f8bbff56fb5e223ac4/nld@2026-07-13;11210548
H23 - opslag	/join/id/regdata/gm0228/2026/be74a01a74e04d7f84ca42d0a9749f4d/nld@2026-07-13;11210548
H23 - postzegelplan Landelijk gebied Ede, partiële herziening 2026, 1e ronde	/join/id/regdata/gm0228/2026/0554f82c25c14206851eaf81261f837c/nld@2026-07-13;11210548
H23 - reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied	/join/id/regdata/gm0228/2026/87489fd32a9c4ca8afe9d8bc302f51cd/nld@2026-07-13;11210548
H23 - relatie	/join/id/regdata/gm0228/2026/ca38e3647a01488ebd465bf1219517c9/nld@2026-07-13;11210548
H23 - sloopverplichting	/join/id/regdata/gm0228/2026/f39fb295963d469884301b6cd680808b/nld@2026-07-13;11210548
H23 - teeltondersteunende voorzieningen	/join/id/regdata/gm0228/2026/79805386a67345ec96ee7786108bcd4f/nld@2026-07-13;11210548
H23 - wonen	/join/id/regdata/gm0228/2026/ea413f88cc9348b6a07e94e7879a07db/nld@2026-07-13;11210548
H23 - woongebouw	/join/id/regdata/gm0228/2026/2db16f2d0e6c491fa144ae017841d138/nld@2026-07-13;11210548
H25 - agrarisch	/join/id/regdata/gm0228/2026/f9025075ad4743c9844f9338f5066012/nld@2026-11-03;14433195
H25 - bedrijf	/join/id/regdata/gm0228/2026/ab6ff2d085904a07ac70c4005866caf4/nld@2026-11-03;14433195
H25 - bouwvlak	/join/id/regdata/gm0228/2026/9f18f116a7ea45f391e711cc9a9aa8de/nld@2026-11-03;14433195

H25 - buitenopslag	/join/id/regdata/gm0228/2026/d174bb5cb6004cf090d3798b6e6f3b5b/nld@2026-11-03;14433195
H25 - geluidzone - 2	/join/id/regdata/gm0228/2026/168d1fbe9ad343c087f10f2fdf7a1307/nld@2026-11-03;14433195
H25 - landschappelijke inpassing	/join/id/regdata/gm0228/2026/c3bbe3c3d2334cb7ae165ba68701f2e9/nld@2026-11-03;14433195
H25 - loon- en sloopwerkbedrijf	/join/id/regdata/gm0228/2026/9d9f1411b002464d9bdd544a516fc7d7/nld@2026-11-03;14433195
H25 - maximum aantal wooneenheden	/join/id/regdata/gm0228/2026/b638227f34174963b8e91516e7f0af58/nld@2026-11-03;14433195
H25 - maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (m2)	/join/id/regdata/gm0228/2026/e86623f8d3f344c58cf591863b167698/nld@2026-11-03;14433195
H25 - milieu - geurzone 1	/join/id/regdata/gm0228/2026/136640be4b7b4b4b9ead19088fbe5402/nld@2026-11-03;14433195
H25 - postzegelplan "Harskamp, Stroe Allee 3 en 3a"	/join/id/regdata/gm0228/2026/c25967bf725845bfad02ab00c53b8fe4/nld@2026-11-03;14433195
H25 - sloopverplichting	/join/id/regdata/gm0228/2026/d17c0bb36aca4cf3b42d5a131f38dce8/nld@2026-11-03;14433195
huurwoning voor middenhuur	/join/id/regdata/gm0228/2026/e784eed53c324b008d51dded8c14dd1b/nld@2026-07-07;09264440
sociale huurwoning	/join/id/regdata/gm0228/2026/fc838c999b274990b0e238ac142d16f6/nld@2026-07-07;09264440
sociale koopwoning hoog	/join/id/regdata/gm0228/2026/5590173167664a1086ec501a0ebccc29/nld@2026-07-07;09264440
sociale koopwoning laag	/join/id/regdata/gm0228/2026/4c19a97c859747ad8c2f2624e4168678/nld@2026-07-07;09264440

E

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

H25 - sloopverplichting, Harskamp, Stroe Allee 3 - 3a	/join/id/regdata/gm0228/2026/6a17c386601f4334a4e142f665024841/nld@2026-11-03;14433195
H25 - landschappelijke inpassing, Harskamp, Stroe Allee 3-3a	/join/id/regdata/gm0228/2026/d5f85d135823472885339dc49cf58d9a/nld@2026-11-03;14433195
H25 - aanvulling landschappelijke inpassing, Harskamp, Stroe Allee 3-3a	/join/id/regdata/gm0228/2026/93ce04e5083546918d53607c9dc24533/nld@2026-11-03;14433195

F

Het opschrift van bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~III~~ IV Overzicht Documentenbijlagen