

Reparatie Actualisatie Kernen

Ede

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BP2013BEZK0002-0201
NL.IMRO.0228.BP2013BEZK0002-0202

planstatus

datum:

n.v.t.
20-08-2013
12-11-2013

28-11-2013

status:

voorontwerp
ontwerp
gewijzigd
vast te stellen
gewijzigd
vastgesteld

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	2
1.2. Locaties.....	3
1.3. Werkwijze.....	3
2. LOCATIES	4
2.1. Ede.....	4
2.1.1. Beukenlaan 1, 1a, 3 en 5.....	4
2.1.2. Stationsweg 103/Berkenlaan.....	6
2.1.3. Maanderweg 17-19.....	8
2.1.4. Molenstraat 79.....	9
2.1.5. Verlengde Parkweg 96.....	11
2.2. Ederveen.....	12
2.2.1. Schoolstraat/Tripstraat.....	12
2.3. Otterlo.....	13
2.3.1. Brummelweg ongenummerd.....	13
2.3.2. Kerklaan 17	14
3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	15
3.1. Inleiding.....	15
3.2. Bestemmingsplanregels.....	15
3.2.1. Inleidende bepalingen.....	15
3.2.2. Bestemmingsbepalingen.....	15
3.2.3. Algemene regels.....	18
3.2.4. Overgangs- en slotbepalingen.....	19
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	20
5. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN.....	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Binnen de gemeente Ede is tijdig gestart met de actualisering van de bestemmingsplannen. Dit betekent, dat de gemeente Ede voor het hele grondgebied actuele bestemmingsplannen heeft. De vraag is nu hoe dit succesvolle project een vervolg te geven. Bij het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is ervoor gekozen om te werken met jaarlijkse herzieningen. Hiermee bereikt de gemeente, dat er steeds een actueel ruimtelijk kader is, waarbij ingespeeld kan worden op de ontwikkelingen. Het is wenselijk om deze lijn, die inmiddels in de praktijk ook daadwerkelijk blijkt te werken, door te trekken naar de overige bestemmingsplannen.

Alvorens met (jaarlijkse) herzieningen in de kernen te gaan werken, wil de gemeente een aantal gemaakte missers uit de actualisatieronde met voorrang repareren. Deze reparatie betreft acht percelen die gebundeld zijn in voorliggend bestemmingsplan. Het betreft veelal correcties op de verbeelding. De toelichtingen (met daarin onder andere het beleidskader en noodzakelijke

onderzoeken) zoals deze zijn opgesteld in het kader van de actualisatieronde, blijven veelal van toepassing. De set planregels, die bij dit reparatieplan hoort, is opnieuw samengesteld maar sluit zoveel mogelijk aan bij de regelingen uit de recente actualisatieplannen. Indien planeigen specifieke regelingen van toepassing zijn, worden deze in het voorliggende reparatieplan gerespecteerd. Met als gevolg dat er bijvoorbeeld meerdere bestemmingen voor Wonen worden gebruikt.

1.2. Locaties

De percelen waar het in dit geval om gaat liggen in de kernen Ede, Ederveen en Otterlo.

Ede

1. Beukenlaan 1, 1a, 3 en 5 (bestemmingsplan Arnhemseweg)
2. Stationsweg 103/Berkenlaan (bestemmingsplan Arnhemseweg)
3. Maanderweg 17-19 (bestemmingsplan Ede Centrum)
4. Molenstraat 79 (bestemmingsplan Molenstraat)
5. Verlengde Parkweg 96 (bestemmingsplan Parkweg)

Ederveen

6. Schoolstraat/Tripstraat (bestemmingsplan Ederveen)

Otterlo

7. Brummelweg ongenummerd (bestemmingsplan Otterlo)
8. Kerklaan 17 (bestemmingsplan Otterlo)

1.3. Werkwijze

Normaliter wordt bij de actualisatieplannen gebruik gemaakt van een standaardtoelichting die behoorlijk uitgebreid is. Omdat het hier gaat om gebieden die verspreid zijn over het gehele grondgebied van Ede, wordt aansluiting gezocht bij de diverse reeds vastgestelde plantoelichtingen. Steeds wordt een verwijzing gemaakt naar de van toepassing zijnde plantoelichting. Wanneer wijzigingen daarop noodzakelijk zijn, dan wordt dat vermeld met de bijbehorende aanvulling of aanpassing.

2. Locaties

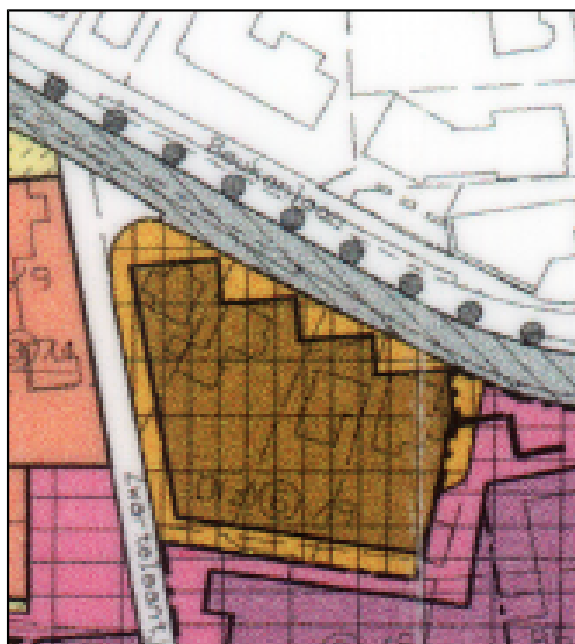
2.1. Ede

2.1.1. Beukenlaan 1, 1a, 3 en 5

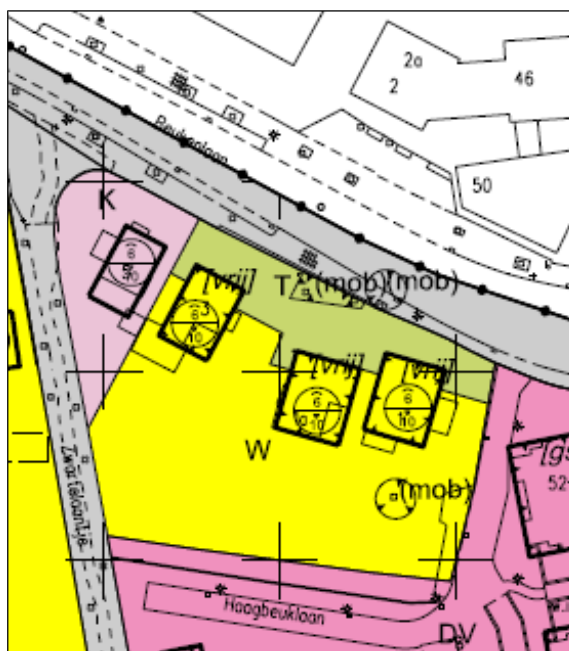
Situatie

De percelen Beukenlaan 1, 1a, 3 en 5 te Ede hebben in het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 februari 2012) een onjuiste bestemming gekregen. In dat bestemmingsplan gelden ter plaatse de bestemmingen Kantoor, Tuin en Wonen met de aanduiding vrijstaand. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Ede, Omgeving Stationsweg" hadden de percelen echter de bestemming Dienstverlening en Wonen met de aanduiding zakelijke dienstverlening, kantoren en praktijkruimten. Het wonen was in die bestemming niet beperkt tot een vrijstaande woning.

De voorgaande plannen zagen er achtereenvolgens als volgt uit.



Uitsnede bestemmingsplan Ede, Omgeving Stationsweg

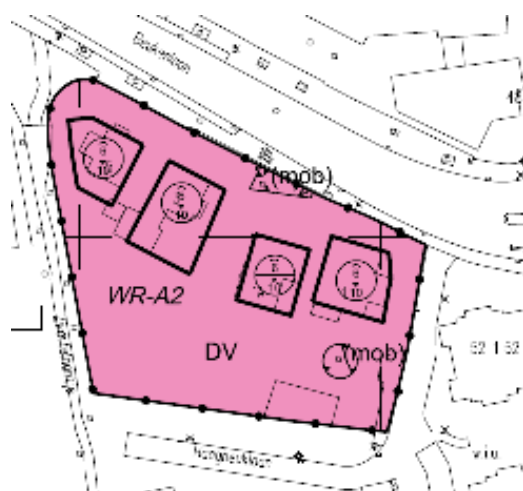


Uitsnede bestemmingsplan Arnhemseweg e.o.

Reparatie

De reparatie heeft betrekking op een aanpassing van de verbeelding, waarop de bestemming Dienstverlening wordt opgenomen. Binnen Dienstverlening is mogelijk: dienstverlenende bedrijven/instellingen, kantoor en/of praktijkruimten (begane grond), bepaalde vormen van detailhandel (begane grond) en wonen. Tevens waren de bouwmogelijkheden in het nieuwe plan te erg ingeperkt ten opzichte van het oude plan. In het voorliggende plan wordt dit hersteld door grotere bouwvlakken op te nemen die meer in overeenstemming zijn met de oorspronkelijke bouwregels. De maximum bouwhoogte blijft op 10 meter en de maximum goothoogte blijft op 6 meter staan. Ook de monumentale bomen (mob) zijn overgenomen. De toelichting van bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. blijft voor deze locatie van toepassing. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor de Beukenlaan 1, 1a, 3 en 5 in Ede als volgt gecorrigeerd.

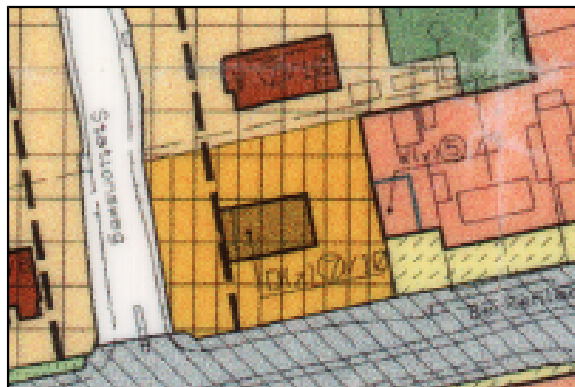


Uitsnede reparatieplan

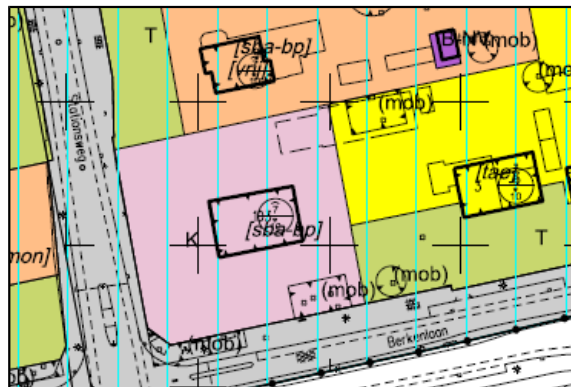
2.1.2. Stationsweg 103/Berkenlaan

Situatie

Het perceel Stationsweg 103/Berkenlaan heeft in het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 februari 2012) een onjuiste bestemming gekregen. In dat bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming Kantoor met een specifieke bouwaanduiding beeldbepalend pand. In het daarvoor geldende bestemmingsplan “Ede, Omgeving Stationsweg” hadden de percelen echter de bestemming Dienstverlening en Wonen met de aanduiding zakelijke dienstverlening, kantoren en praktijkruimten. Tevens is een oorspronkelijk bouwvlak, aan de oostzijde van de Stationsweg 103, binnen de bestemming Wonen per abuis niet overgenomen. De voorgaande plannen zagen er achtereenvolgens als volgt uit.



Uitsnede bestemmingsplan Ede, Omgeving Stationsweg



Uitsnede bestemmingsplan Arnhemseweg e.o.

Reparatie

De reparatie heeft betrekking op een aanpassing van de verbeelding, waarop de bestemming Dienstverlening wordt opgenomen. Binnen Dienstverlening is mogelijk: dienstverlenende bedrijven/instellingen, kantoor en/of praktijkruimten (begane grond), bepaalde vormen van detailhandel (begane grond) en wonen. De specifieke bouwaanduiding beeldbepalend pand blijft gehandhaafd. Ook wordt binnen de bestemmingen Wonen (Wonen-1) weer een bouwvlak aangegeven ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. De maximum bouwhoogte is 10 meter en de maximum goothoogte is 6 meter.

De toelichting van bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. blijft in principe voor deze locatie van toepassing. Wel is bij deze reparatieronde geconstateerd dat in de plantoelichting van het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. de villa aan de Stationsweg 103 is opgesomd tussen de gemeentelijke monumenten. Van een aanwijzing als monument was/is echter geen sprake. De villa is gekwalificeerd als beeldbepalend pand. Deze aanduiding is ook nu weer op de verbeelding opgenomen (sba-bp). Ook de monumentale bomen (mob) zijn overgenomen. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor de Stationsweg 103/Berkenlaan in Ede als volgt gecorrigeerd.



Uitsnede reparatieplan

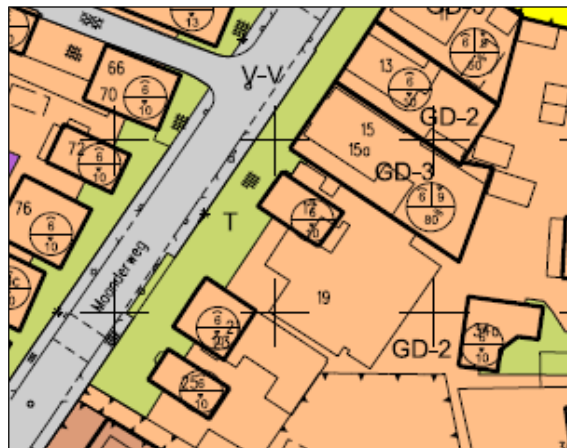
2.1.3. Maanderweg 17-19

Situatie

In het bestemmingsplan Ede-Centrum/Bospoort (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2012) is per abuis een bouwvlak niet goed overgenomen uit het daarvoor geldende bestemmingsplan Ede-Centrum. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning werd dit te kleine bouwvlak geconstateerd. De voorgaande plannen zagen er achtereenvolgens als volgt uit.



Uitsnede bestemmingsplan Ede-Centrum

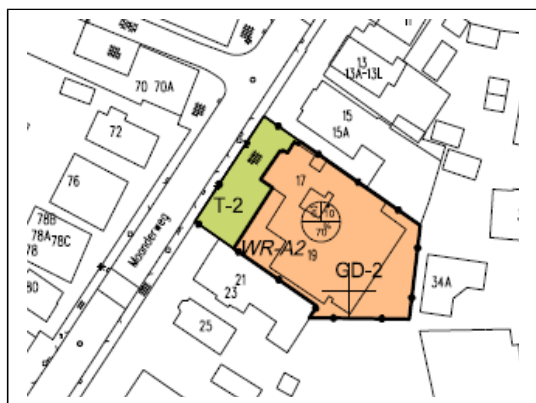


Uitsnede bestemmingsplan Ede-Centrum/Bospoort

Reparatie

De reparatie heeft betrekking op een aanpassing van de verbeelding (vergroting bouwvlak). De geldende bouwhoogten (maximum 10 meter en maximum goot 6 meter) blijven van toepassing evenals de dubbelbestemming Archeologie (WR-A2). De toelichting van bestemmingsplan Ede-Centrum/Bospoort blijft voor deze locatie van toepassing. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor de Maanderweg 17-18 in Ede als volgt gecorrigeerd.



Uitsnede reparatieplan

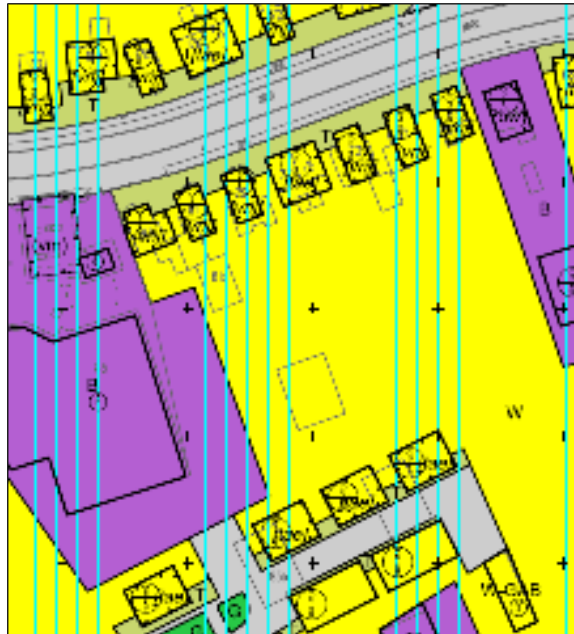
2.1.4. Molenstraat 79

Situatie

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel aan de Molenstraat 79 (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2010) zijn in het bestemmingsplan Molenstraat onbedoeld niet correct opgenomen. In de daarvoor geldende partiële wijziging van het bestemmingsplan Kern Ede "omgeving Molenstraat- Veenderweg" gold de bestemming Loodgietersbedrijf. De voorgaande plannen zagen er achtereenvolgens als volgt uit.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Ede omgeving Molenstraat-Veenderweg



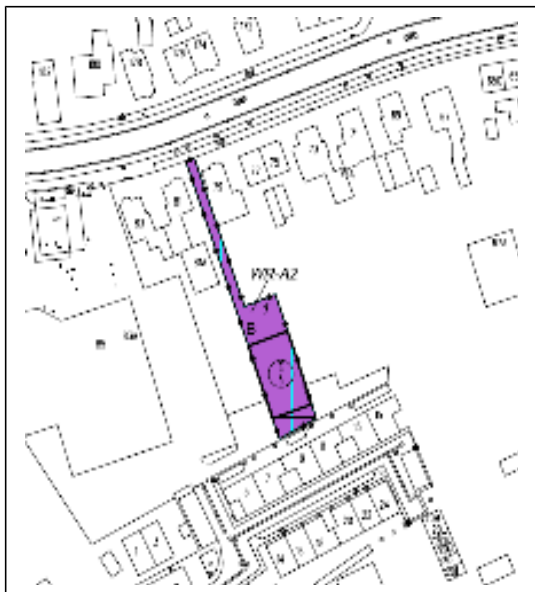
Uitsnede bestemmingsplan Molenstraat

Reparatie

Voor het perceel aan de Molenstraat 79 (aan de achterzijde) wordt een bestemming opgenomen die vergelijkbaar is met de bestemming uit het oude bestemmingsplan bestemming Loodgietersbedrijf. Het bedrijf op het achterterrein wordt ontsloten via de Molenstraat. De maximum bouwhoogte is 6 meter en de maximum goothoogte is 3 meter. De dubbelbestemming Archeologie (WR-A2) blijft gelden, evenals de gebiedsaanduiding van de molenbiotoop.

De toelichting van bestemmingsplan Molenstraat blijft voor deze locatie van toepassing. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor het achterterrein van de Molenstraat 79 in Ede als volgt gecorrigeerd.

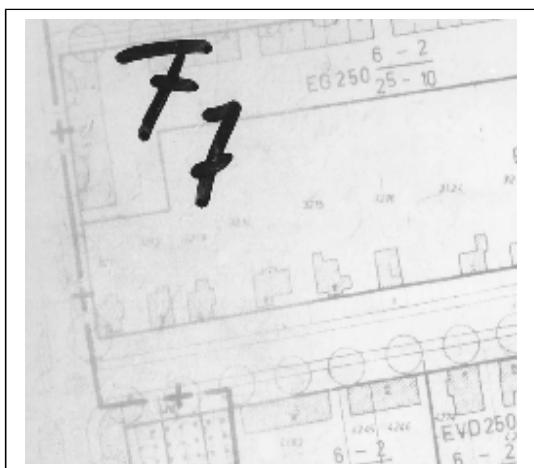


Uitsnede reparatieplan

2.1.5. Verlengde Parkweg 96

Situatie

In het bestemmingsplan Parkweg e.o. (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011) is binnen de bestemming Wonen de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Kern Ede" had het perceel de bestemming Vrijstaande en dubbele eengezinshuizen (EVD) met daarin de mogelijkheid om één of twee woningen te realiseren. Hoewel de aanduiding vrijstaand overeenkomt met de bestaande situatie is het perceel voldoende breed voor twee halfvrijstaande woningen. Het actualisatieplan zag er als volgt uit.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Ede



Uitsnede bestemmingsplan Parkweg e.o.

Reparatie

De reparatie heeft betrekking op een aanpassing van de verbeelding, waarop binnen de bestemming Wonen (Wonen-1) de bouwaanduiding vrijstaand [vrij] gewijzigd wordt in de aanduiding twee-aaneen [tae]. De maximum bouwhoogte blijft op 10 meter en de maximum goothoogte blijft op 6 meter. De dubbelbestemming Archeologie (WR-A2) blijft gelden. De toelichting van bestemmingsplan Parkweg e.o. blijft voor deze locatie van toepassing. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor de Verlengde Parkweg 96 in Ede als volgt gecorrigeerd.



Uitsnede reparatieplan

2.2. Ederveen

2.2.1. Schoolstraat/Tripstraat

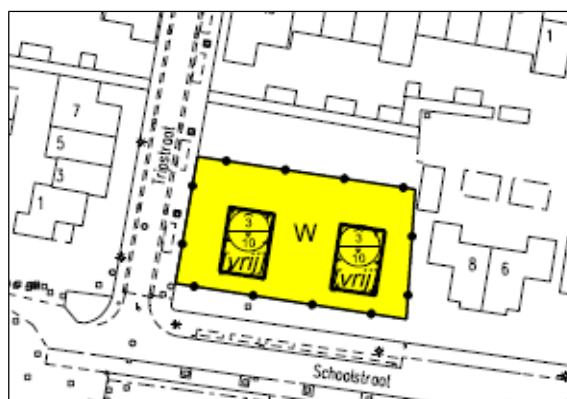
Situatie

In het bestemmingsplan Ederveen (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011) was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming Groen naar Wonen, in de vorm van twee vrijstaande woningen. De groenstrook aan de voorzijde is echter buiten het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 16 april 2013) gehouden. Hier geldt dus nog de bestemming Groen. Een en ander is destijds in samenspraak met de buurbewoners tot stand gekomen.

Nu de woningen echter anders worden gesitueerd dan in eerste instantie de bedoeling was kunnen de woningen alleen aan de voorzijde uitwijken op de openbare weg. De grond is particulier eigendom.



Uitsnede bestemmingsplan Ederveen



Uitsnede wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

Reparatie

De Groenbestemming worden omgezet naar een Tuinbestemming (Tuin-3) zodat het verlenen van een uit/inritvergunning geen problemen oplevert. De dubbelbestemming Archeologie (WR-A1) blijft gelden. De toelichting van bestemmingsplan Ederveen blijft voor deze locatie van toepassing. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor de Schoolstraat/Tripstraat in Ederveen als volgt gecorrigeerd.



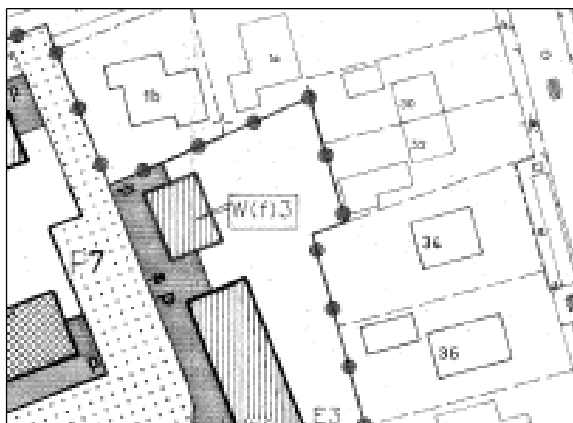
Uitsnede reparatieplan

2.3. Otterlo

2.3.1. Brummelweg ongenummerd

Situatie

In het bestemmingsplan Otterlo (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011) is per abuis een bouwvlak niet overgenomen. In dat bestemmingsplan zijn weliswaar de bestemmingen Wonen en Tuin overgenomen maar ontbreekt het bouwvlak. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Otterlo omgeving Koeweg- Egypte" had het perceel de bestemmingen Tuin, Erf en Wonen met bouwmogelijkheden binnen de aanduiding vrijstaand/geschakeld/twee aaneen. De voorgaande plannen zagen er achtereenvolgens als volgt uit.

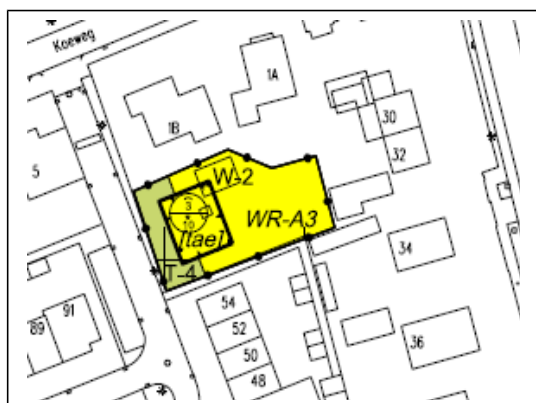


Uitsnede bestemmingsplan Otterlo omgeving Koeweg- Egypte
Uitsnede bestemmingsplan Otterlo

Reparatie

De reparatie heeft betrekking op een aanpassing van de verbeelding, waarop binnen de bestemming Wonen (Wonen-2) een bouwvlak wordt opgenomen. Binnen de bouwaanduiding twee-aaneen [tae] zijn één vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen mogelijk. De maximum bouwhoogte is 10 meter en de goothoogte is 3 meter. De dubbelbestemming Archeologie (WR-A3) blijft gelden. De toelichting van bestemmingsplan Otterlo blijft voor deze locatie van toepassing. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor de Brummelweg (naast nummer 54) als volgt gecorrigeerd.

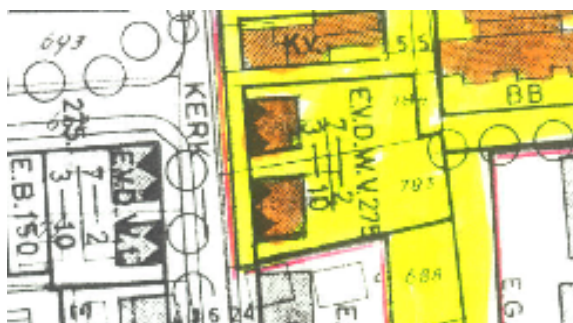


Uitsnede reparatieplan

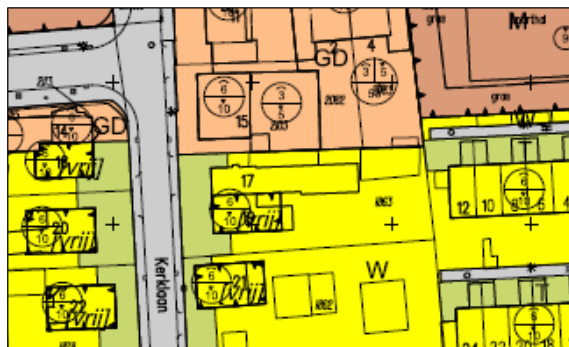
2.3.2. Kerklaan 17

Situatie

In het bestemmingsplan Otterlo (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011) kreeg het perceel aan de Kerklaan 17 een bestemming die overeenkomstig het huidige gebruik is, te weten Wonen-vrijstaand. De eigenaar heeft de gemeente onlangs gewezen op de mogelijkheden die in het oude plan 'Otterlo, omgeving Zandingsweg/Kerklaan' golden en waarvan zij mogelijk weer gebruik willen gaan maken. In het oude plan had het perceel de bestemming Vrijstaande en dubbele eengezinshuizen met winkels verplicht (EVD-WV). Een vergelijkbare bestemming op het naastgelegen perceel werd in het nieuwe bestemmingsplan vertaald naar de bestemming Gemengd. Deze bestemming is ook passend voor het perceel Kerklaan 17.



Uitsnede Otterlo, omgeving Zandingsweg/Kerklaan

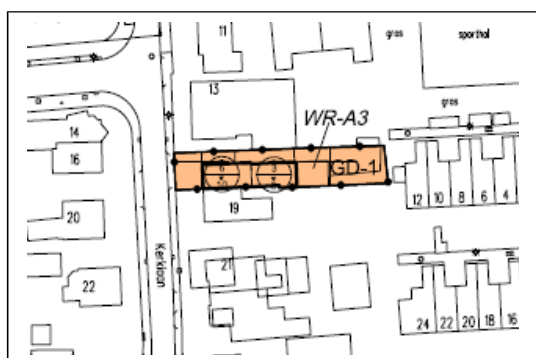


Uitsnede bestemmingsplan Otterlo

Reparatie

De reparatie heeft betrekking op de bestemming en het bouwvlak op de verbeelding. De bestemming wijzigt van Wonen naar Gemengd, waarbinnen detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen, kleine bedrijvigheid, horeca en wonen toegestaan zijn. De maximum bouwhoogten zijn gesteld op 10 meter en 5 meter. De maximum goothoogten zijn gesteld op 6 meter en 3 meter. Hierbij geldt dat de hoogste maximum maten aan de Kerklaan zijn gericht en de lagere hoogten zich op het achterterrein bevinden. De dubbelbestemming Archeologie (WRA-A3) blijft gelden. De toelichting van bestemmingsplan Otterlo blijft voor deze locatie van toepassing. Een nieuwe set planregels is opgesteld voor alle locaties uit deze reparatieronde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbeelding voor de Kerklaan 17 in Otterlo als volgt gecorrigeerd.



Uitsnede reparatieplan

3. Juridische planbeschrijving

3.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

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

3.2. Bestemmingsplanregels

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

3.2.1. Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De SVBP2012 heeft ten opzichte van de eerdere standaard uit 2008 verplichte wijzigingen doorgevoerd in de begripsomschrijvingen en de wijze van meten. De planregels van voorliggend bestemmingsplan kunnen om die reden enigszins afwijken van de planregels zoals gehanteerd in de actualisatieplannen.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

3.2.2. Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is. Voorliggend bestemmingsplan is een samenstelling van verschillende locaties uit verschillende actualisatieplannen. Hoewel de gemeente Ede een standaard wijze van bestemmen hanteert, zijn er door de jaren heen verschillen ontstaan en was er indien nodig sprake van maatwerk. Deze onderlinge verschillen zijn voor deze 'reparatieronde' gerespecteerd, en worden wellicht in een volgende herziening meer gelijk getrokken.

Bestemmingen

Bedrijf

Het bestaande loodgietersbedrijf op het achterterrein aan de Molenstraat in Ede is bestemd als Bedrijf. De omgeving van de Molenstraat kan gekarakteriseerd worden als een functioneel sterk gemengd gebied waarbij woningen en kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijven naast elkaar voorkomen. In de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor dit omgevingstype een aparte lijst met een aparte systematiek opgenomen. In deze systematiek is ervoor gekozen om met een categorie-indeling te komen:

- Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor de omgeving, dat deze aanpandig aan de woning kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.
- Categorie B betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C betreft de activiteiten zoals onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het moet gaan om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden mogen alleen in de dagperiode plaatsvinden;
- de activiteiten (inclusief opslag) moeten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden.

Binnen het bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven aan de hand van de bovenbeschreven categorisering ingedeeld. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bedrijven met categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) zonder meer toegelaten. Categorie C bedrijven zijn niet toegestaan. De maximum bouwhoogte en maximum nokhoogte zijn op de verbeelding aangegeven, evenals het maximum bebouwingspercentage.

Dienstverlening

Deze bestemming is toegepast bij de locaties Beukenlaan 1, 1a, 3 en 5 in Ede en Stationsweg 103/Berkenlaan in Ede. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan: dienstverlenende bedrijven/instellingen, kantoren en/of praktijkruimten, bepaalde vormen van detailhandel en wonen. De maximum bouwhoogte en maximum nokhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Bij de locatie Stationsweg 103/Berkenlaan is ter plaatse van de functieaanduiding kantoor bepaald dat kantoren en praktijkruimten ook op de verdiepingen zijn toegestaan. Monumentale bomen zijn aangeduid met de functieaanduiding monumentale boom. Het beeldbepalende pand aan de Stationsweg 103 heeft de specifieke bouwaanduiding beeldbepalend pand.

Gemengd-1

De locatie aan de Kerklaan 17 in Otterlo heeft de bestemming Gemengd-1. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk, te weten detailhandel (maximaal 150 m² of via afwijking maximaal 300 m²), dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen, kleine bedrijvigheid (categorie A), horeca (categorieën 1, 2 en 3) en wonen. Wonen mag uitsluitend op de verdieping, met uitzondering van bestaande situaties waar het wonen al op de begane grond gebeurt. De maximum bouwhoogte en maximum nokhoogte zijn op de verbeelding aangegeven, waarbij onderscheid is gemaakt naar het hoofdgebouw en de daarachter gelegen bebouwing. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden.

Gemengd-2

Het uitvaartcentrum aan de Maanderweg 17-19 in Ede heeft de bestemming Gemengd-2. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk, te weten wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven/instellingen, atelier, aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid. De maximum bouwhoogte en maximum nokhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%.

Tuin-1

De bestemming tuin bij de locaties uit de oorspronkelijke bestemmingsplannen Arnhemseweg en Parkweg zijn gelijk.

De bestemming 'Tuin-1' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan (met uitzondering van bestaande gebouwen). Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons aan de voor- en zijgevel met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg). Monumentale bomen zijn aangeduid met de functieaanduiding monumentale boom.

Tuin-2

Tuin-2 is de tuinbestemming zoals die in Ede Centrum is gehanteerd. Tuin-2 wijkt in vergelijking met Tuin-1 af ten aanzien van de mogelijkheden voor een toegangsweg door de tuin. Ook is er in de Tuin-2 bestemming geen regeling opgenomen voor de bestaande situaties waar in de voortuin wordt geparkeerd.

De bestemming 'Tuin-2' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Tuin-3

Tuin-3 is de tuinbestemming zoals die in Ederveen is gehanteerd. Ook is er in de Tuin-3 bestemming geen regeling opgenomen voor bestaande situaties waar in de voortuin wordt geparkeerd.

De bestemming 'Tuin-3' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Tuin-3 wijkt in vergelijking met Tuin-1 af ten aanzien van de herbouwmogelijkheden in de tuin. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Tuin-4

De tuinbestemming uit Otterlo is de bestemming Tuin-4 en verschilt in vergelijking met de hierboven genoemde tuinbestemmingen ten aanzien van eisen voor herbouwmogelijkheden in de tuin. De bestemming 'Tuin-4' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Wonen-1

De oorspronkelijke woonbestemmingen uit de bestemmingsplannen Arnhemseweg en Parkweg e.o. zijn identiek. Het betreft de locaties aan de Stationsweg 103/Berkenlaan in Ede en de Verlengde Parkweg 96 in Ede, die in voorliggend bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming Wonen-1. Inmiddels hanteert de gemeente Ede een standaardsystematiek voor de regeling ten aanzien van mantelzorg, die in een algemene afwijkmogelijkheid (artikel 20) is gegoten. Ook in Wonen-1 is deze afwijkmogelijkheid van toepassing.

Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Standaardmaten die voor de hoogte worden gehanteerd zijn 6/10 (6 meter goothoogte en 10 meter maximaal). In het bouwvlak bij Wonen-2 is aangegeven om welk type woning het gaat: vrijstaand aan de Berkenlaan en twee-aaneengebouwd aan de Verlengde Parkweg. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkmogelijkheid uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Monumentale bomen zijn aangeduid met de functieaanduiding monumentale boom.

Wonen-2

In het bestemmingsplan Otterlo is een wijze van bestemmen gehanteerd, die in voorliggend bestemmingsplan vertaald is naar de bestemming Wonen-2. Het betreft de locatie aan de Brummelweg ongenummerd in Otterlo. De algemene afwijkmogelijkheid ten aanzien van de regeling voor mantelzorg was ook al in het vorige plan opgenomen en is bij Wonen-2 ook als algemene afwijkmogelijkheid (artikel 20) opgenomen.

Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Standaardmaten die voor de hoogte worden gehanteerd zijn 3/10 (3 meter goothoogte en 10 meter maximaal). In het bouwvlak bij Wonen-2 is aangegeven om welk type woning het gaat: twee-aaneengebouwd. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkmogelijkheid uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen aan de Schoolstraat/Tripstraat in Ederveen is deze dubbelbestemming opgenomen. Indien meer dan 100 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de meeste locaties: Verlengde Parkweg 96, Stationsweg 103/Berkenlaan, Beukenlaan, 1, 1a, 3 en 5, Molenstraat 79 en Maanderweg 17-19. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Waarde – Archeologie 3

Voor de Brummelweg in Otterlo is ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen deze dubbelbestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 40 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Vrijwaringszone-molenbiotoop-1

In de nabijheid van de Molenstraat 79 staat de molen Concordia, daarom is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-1' opgenomen. In de regels is binnen een straal van 400 meter rondom de molen een maximum bouwhoogte van 12,8 meter toegestaan. Van de hoogtebeperking is in bepaalde gevallen een afwijking mogelijk.

Vrijwaringszone-molenbiotoop-2

Omdat nabij de Stationsweg 103/Berkenlaan de Keetmolen staat, is op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' opgenomen. In de regels is voor nieuwe bebouwing binnen een straal van 400 meter rondom de molen een maximum bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Dit geldt voor nieuwe bebouwing.

Bij de bestaande bebouwing blijven de hoogtes als bestaand. Dit geldt echter niet voor de eerste 100 meter gerekend vanaf de voet van de molen; binnen deze straal is namelijk geen nieuwe bebouwing/objecten hoger dan 4,6 meter (de belt/stellinghoogte van de molen) toegestaan. Van de hoogtebeperking is in bepaalde gevallen een afwijking mogelijk.

3.2.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden

beoordeeld. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

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

Algemene gebruiksregels

Een algemene regel met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In dit bestemmingsplan betreft het de twee molenbiotopen van de Keetmolen en de molen Concordia.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Dit om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen afwijkingsbepalingen.

3.2.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

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

Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Reparatieplan Actualisatie Kernen.

4. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De nieuwe Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden ten opzichte van het vorige actualisatieplan weliswaar bouwplannen mogelijk gemaakt. Echter in daarvóór geldende 'oude' bestemmingsplannen was de bouwmogelijkheid al aanwezig. In die zin is er sprake van het repareren van bestaande rechten, en dus worden geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt. Het plan heeft, behoudens de reguliere kosten voor de tienjaarlijkse planherziening, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5. Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

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

De gemeente Ede stelt, gezien de omvang van het plan, geen inspraak open. Het voorliggend bestemmingsplan is niet, zoals gebruikelijk, verzonden naar overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. bro). Dit heeft te maken met de geringe impact die de plannen hebben; het gaat namelijk veelal over de reparatie van eerder geboden rechten. Om deze reden zijn overleginstanties per e-mail geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan en zijn zij verzocht alsnog in het kader van het wettelijk vooroverleg te reageren op het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De nota van zienswijze is als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd.