



Toelichting Bestemmingsplan

‘Ede, omgeving Larixlaan 8’

21 mei 2021
Versie 0301
NL.IMRO.0228.BP2021ARNW0001-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

<u>1</u>	<u>INLEIDING.....</u>	<u>6</u>
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	PROCEDURE.....	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
<u>2</u>	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>9</u>
2.1	PLANMETHODIEK	9
2.2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.4	WELSTANDSNOTA	9
<u>3</u>	<u>BELEID</u>	<u>10</u>
<u>4</u>	<u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....</u>	<u>11</u>
4.1	INLEIDING	11
4.2	ALGEMEEN	12
4.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
4.4	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	12
<u>5</u>	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	<u>13</u>
5.1	INLEIDING	13
5.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	13
<u>6</u>	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	<u>16</u>
6.1	PARTICIPATIETRAJECT.....	16
6.2	VOOROVERLEG	16
6.3	ZIENSWIJZEN.....	16
<u>7</u>	<u>HANDHAVING.....</u>	<u>17</u>
7.1	ALGEMEEN	17
7.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Larixlaan 8 in Ede is een woonhuis gelegen, als onderdeel van een twee-onder-één-kapper. Daarnaast is op het achtererf bij deze woning - grenzend aan de Noordelijke Parallelweg - sinds jaar en dag een tandartspraktijk aanwezig.

In het actualisatieplan voor het gebied, Arnhemseweg e.o., dat is vastgesteld in 2012, is per abuis een maatschappelijke bestemming aan het gehele perceel gegeven. Dit terwijl er in voorgaande bestemmingsplan een onderscheid werd gemaakt tussen het woongedeelte, en het praktijkgedeelte. In het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' is ter plaatse van de woning wel een aanduiding opgenomen ('twee aaneen'), maar hierin zijn geen regels verbonden. Daarnaast lijkt uit de huidige opzet van het bestemmingsplan voort te vloeien dat het om een dienstwoning gaat, maar dat is niet het geval.

Deze kennelijke vergissing in het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. geeft aanleiding voor een reparatie. Hiervoor wordt, qua sectorale onderbouwing, volledig geleund op het voorgaande bestemmingsplan. Er verandert feitelijk immers niets aan de situatie ter plaatse, er wordt enkel een woonbestemming gegeven aan de gronden zoals die er voor 2012 ook gold.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Fig 1. ligging perceel

Het perceel Larixlaan 8 ligt in het centrale deel van Ede, langs het spoor tussen de stations Ede-Wageningen en Ede-centrum.

Het plangebied kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noord- en oostzijde grenst aan de Noordelijke Spoorstraat.
- Aan de zuidzijde grens het perceel aan de Larixlaan
- Aan de westzijde ligt het spoor.

1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de hiertoe bestemde website. In die periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan definitief vast te stellen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

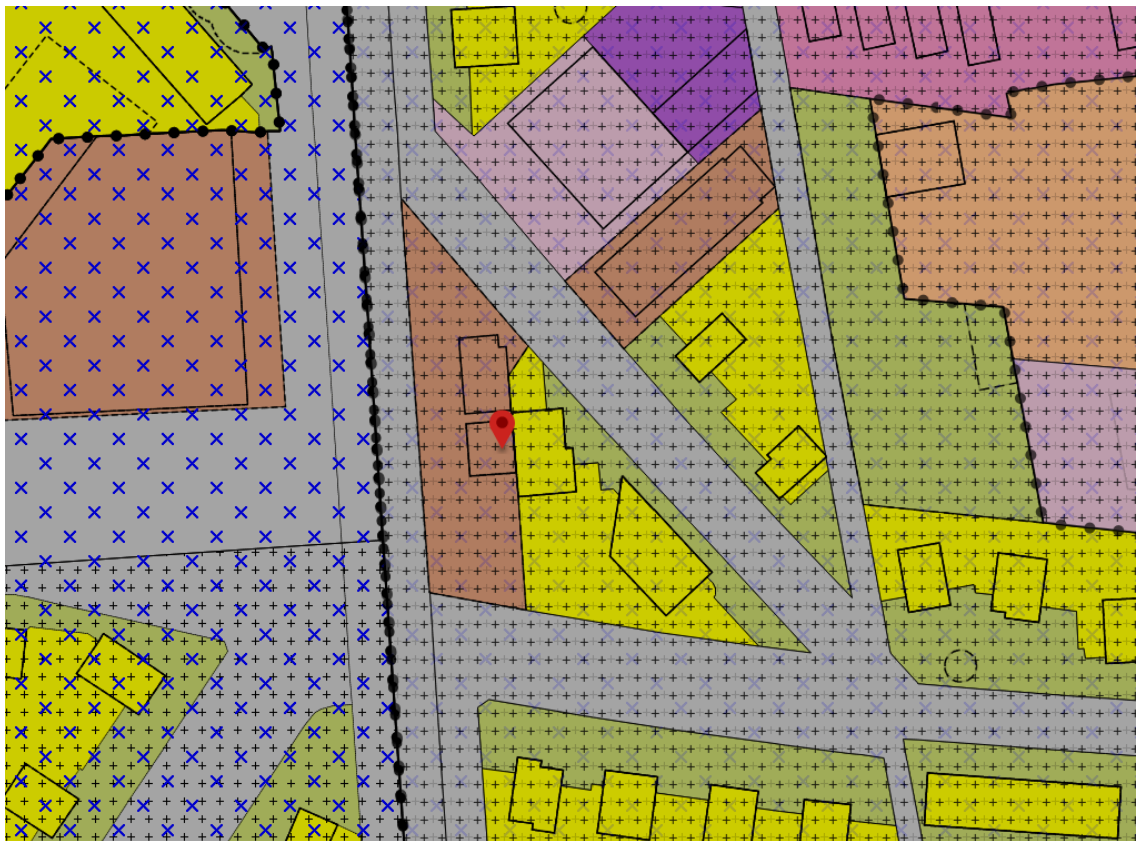


Fig 3. Geldend bestemmingsplan

Het feitelijke en legale gebruik van de woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.'. De bestemming 'maatschappelijk - gezondheidszorg' sluit niet aan bij de woonfunctie op het zuidelijk deel van het perceel, maar enkel bij de tandartspraktijk op het noordelijk deel. In voorgaande bestemmingsplan werd dit onderscheid wel gemaakt. Helaas moet worden geconstateerd dat het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' op dit punt foutief is, en dus hersteld moet worden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een verwijzing opgenomen naar de beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid uit het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' In hoofdstuk 4 word verwezen naar de verschillende haalbaarheidsaspecten zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.'. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt het handhavingkader besproken en de bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Huidige locatie

Op dit moment bevindt zich een woonhuis en een tandartspraktijk op het perceel. Deze zijn functioneel niet aan elkaar verbonden, ondanks dat ze momenteel van dezelfde eigenaar zijn.

2.3 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie blijft feitelijk gelijk aan de huidige situatie. Op het perceel mogen nog steeds een praktijkruimte en een woning aanwezig zijn. Het plan voorziet niet in uitbreiding van bouw- of gebruiksmogelijkheden, maar slechts in het planologisch vastleggen van de bestaande, legale situatie.

2.4 Welstandsnota

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. De gebiedscriteria 'Dorpse Uitbreidingen' zijn specifiek van toepassing op de locatie.

Bij het beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3 Beleid

Op pagina 14 tot en met 17 van het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' (zie bijlagen) is een beschrijving gegeven van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Nu onderhavig plan strekt tot herstel van een destijds foutieve functietoewijzing aan het perceel Larixlaan 8 - namelijk 'maatschappelijk' in plaats van 'wonen' - wordt integraal verwezen naar het hoofdstuk 'Beleid' uit het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.'.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

Op pagina 18 tot en met 48 van het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' (zie bijlagen) is een beschrijving gegeven van de relevante ruimtelijke aspecten zoals deze golden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Nu onderhavig plan strekt tot herstel van een destijds foutieve functietoewijzing aan het perceel Larixlaan 8 - namelijk 'maatschappelijk' in plaats van 'wonen' - wordt integraal verwezen naar het hoofdstuk 'Beleid' uit het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.'. Daarbij is van belang dat er zich feitelijk en ruimtelijk geen wijzigingen voordoen naar aanleiding van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid

4.2 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

4.3.1 Eigendom

Het perceel Larixlaan 8 Ede is in particulier eigendom.

4.3.2 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening geen invloed heeft op de fysieke leefomgeving is eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), zogenaamde planschade, uitgesloten.

4.3.3 Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Het voorliggende plan strekt tot herstel van een foutieve functietoewijzing in het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.'. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee conserverend van aard. Er worden ten opzichte van het vorige bestemmingsplan weliswaar andere functies aan het perceel gegeven, echter in daarvóór geldende 'oude' bestemmingsplannen was de mogelijkheid voor reguliere bewoning al aanwezig. In die zin is er sprake van het repareren van bestaande rechten, en dus worden geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt. Hiermee is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal.

Het plan heeft, behoudens de reguliere kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het plan, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede. De genoemde kosten worden gedekt uit het budget voor planateliërplannen in het stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het feit dat de bestemmingsplanwijziging geen verandering van de feitelijke en ruimtelijke situatie op het perceel met zich meebrengt, kan gesteld worden dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Voor de omgeving verandert er immers niets.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

5.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden 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 maten (hoogten, oppervlaktes etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Wonen

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

Tuin

Het voor-, zij- en het achterste gedeelte van het achtererfgebied bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het erf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

5.2.3 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Waarde - Archeologie

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming "Waarde – Archeologie".

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.2.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze regels worden algemene uitgangspunten gegeven die gelden bij bouwactiviteiten.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik. Hier wordt onder andere een koppeling gelegd met de verleende vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 uit 2015.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om monumentale en waardevolle bomen te beschermen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Algemene procedurebepalingen

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

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6 Inspraak en overleg

6.1 *Participatietraject*

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, is er geen participatietraject doorlopen.

6.2 *Vooroverleg*

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners worden benaderd.

6.3 *Zienswijzen*

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan staat het eenieder vrij een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

7.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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