



TOELICHTING

**bestemmingsplan
‘Wekerom, Dorpsplein 1’**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING.....	3
1.2 LIGGING LOCATIE	4
1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4 PROCEDURE	5
1.5 LEESWIJZER.....	6
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1. PLANMETHODIEK	6
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	6
3. BELEIDS- EN/OF WETGEVINGSKADER, ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	7
3.1. INLEIDING.....	7
3.2. OMGEVINGSVISIE EDE 2040, MEDEMAKEN, VISIE OP ONTMOETEN.....	7
3.3. VERKEER EN PARKEREN	7
3.4. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	8
3.5. GELUID	9
3.6. STIKSTOF.....	10
3.7. BRANDVEILIGHEID.....	11
4. UITVOERBAARHEID.....	11
4.1. ALGEMEEN	11
4.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
4.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	12
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
5.1. INLEIDING.....	13
5.2. PLANSYSTEMATIEK	13
5.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	13
6. HANDHAVING	16
6.1. ALGEMEEN	16
6.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	16
7. BIJLAGEN	17

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van wijziging van het bestemmingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie onderstaand figuur), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

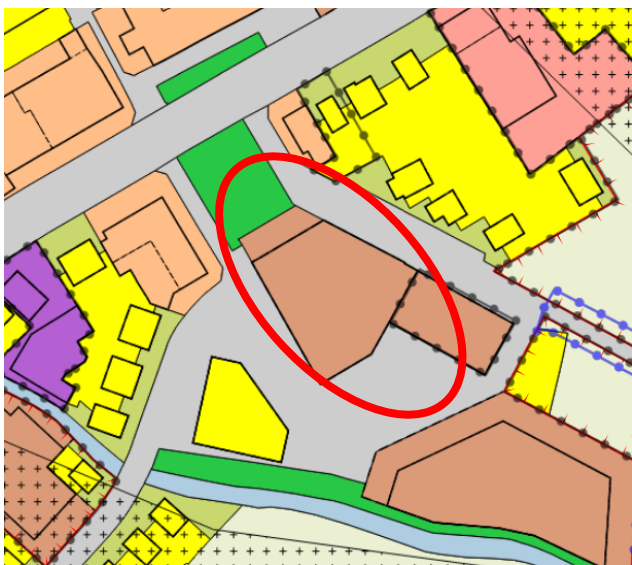


Luchtfoto ligging het Kulturhus - Dorpsplein 1 Wekerom

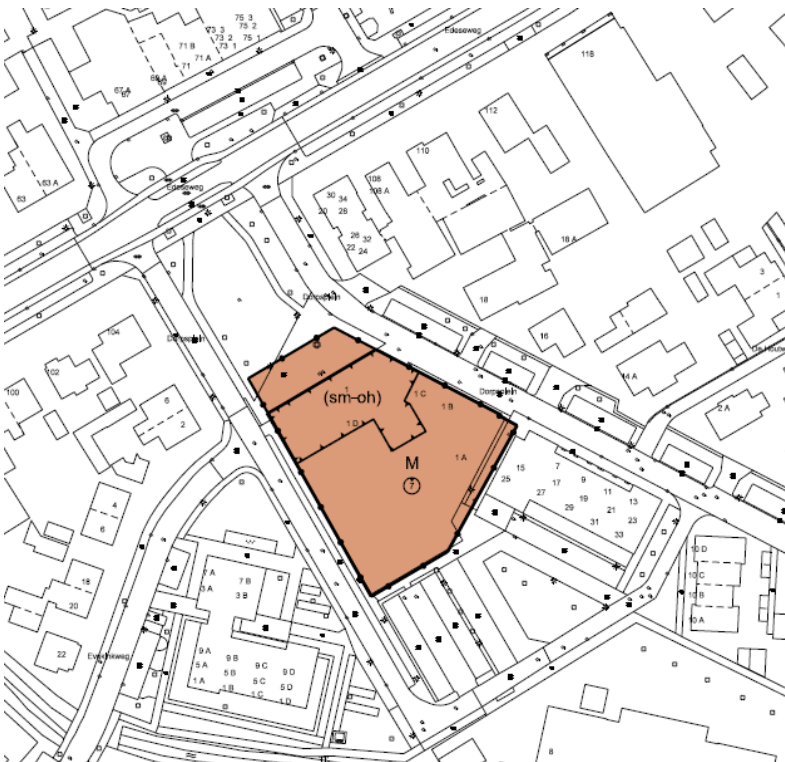
1.1 Aanleiding

Het Kulturhus Wekerom (hierna: Kulturhus) is een gebouw met een maatschappelijke functie, gelegen in de kern van Wekerom, in de gemeente Ede. Het gebouw wordt multifunctioneel gebruikt en is onder andere de thuishaven van verschillende verenigingen en voorzieningen. Er is een sportzaal en een fitnessruimte. Een gedeelte van het gebouw is ingericht als gezondheidscentrum; hier bevindt zich onder andere de huisarts, tandtechnicus en fysiotherapie. Het Kulturhus heeft lokaal een belangrijke functie in Wekerom en draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Verschillende verenigingen hebben een plek in het Kulturhus. Er zijn door het jaar heen verschillende activiteiten en (koffie-)ochtenden.

Het gebouw heeft twee entrees, één aan de zijde van het Dorpsplein en één aan het binnenplein, waar ook geparkeerd wordt. Direct naast het Kulturhus staat een basisschool. Verder bevinden zich in de directe omgeving van het Kulturhus woningen en appartementen. Het Dorpsplein met het Kulturhus toont zich hiermee zowel in functionele als ruimtelijke zin als hart van Wekerom.



Verbeelding geldende bestemmingsplan Wekerom



Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Wekerom, Dorpsplein 1'

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in de Ede Stad en via <http://www.officielebekendmakingen.nl> in het gemeenteblad. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de

zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

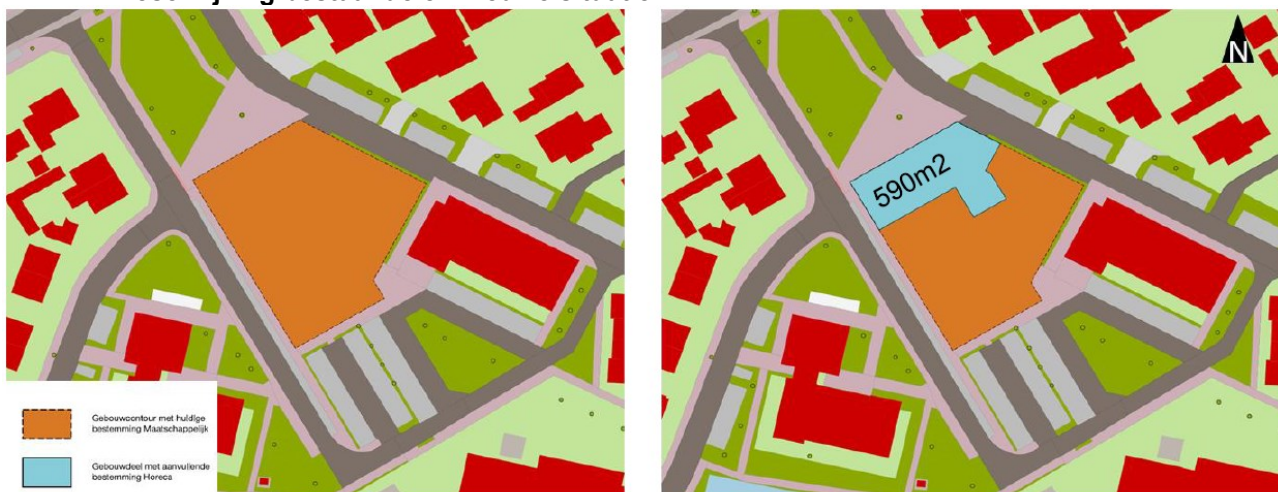
In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen. Een overzicht is te vinden in hoofdstuk 8.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

2.2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie



Figuur: voorstel bestemmingsplanwijziging 590 m2 horeca - Kulturhus Wekerom

Het Kulturhus is in het bestemmingsplan Wekerom (vastgesteld door gemeente Ede op 1 juli 2010) aangewezen als voorziening met de functie 'Maatschappelijk'. Onder de bestemming 'Maatschappelijk', wordt door de gemeente Ede onderscheid gemaakt in verschillende typen voorzieningen met een maatschappelijk belang, waaronder zorginstelling, onderwijs of religie. Voor het Kulturhus is de typering 'gemengd' toegekend. Daardoor is op deze locatie een breed scala aan maatschappelijke en culturele voorzieningen mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden binnen de op het Kulturhus rustende bestemming Maatschappelijk. Binnen het gebouw wordt 590 m2 aan oppervlakte aangewend voor zelfstandige horeca-activiteiten. Met een specifieke horecafunctie, kan het Kulturhus op meer regelmatige basis worden gebruikt voor partijen en feesten dan nu het geval is. Vanwege de relatie met het Kulturhus als sociaal trefpunt voor Wekerom wordt het toestaan van de horeca-activiteiten ondergebracht binnen de maatschappelijke bestemming als een bijzondere vorm van gebruik.

Het Kulturhus vervult - zoals gezegd - als dorps huis een belangrijke functie in het maatschappelijke leven in Wekerom. Verschillende verenigingen hebben een plek in het Kulturhus, er zijn door het jaar heen verschillende activiteiten en (koffie-)ochtenden. De wens voor meer horeca-activiteiten komt in de eerste

plaats voort uit het willen voorzien aan de maatschappelijke behoeften van het dorp, niet om commerciële horeca te bedrijven vanuit winstoogmerk. Het doel van het voorliggend verzoek is om aan de wens en traditie van het dorp tegemoet te kunnen komen en de mogelijkheid te bieden bruiloften, jubilea, verjaardagen en partijen te kunnen vieren in het Kulturhus. De feesten en partijen vinden plaats op afspraak. Er is dus geen sprake van vaste openingstijden.

3. Beleids- en/of wetgevingskader, onderzoek en randvoorwaarden

3.1. Inleiding

Om een ondersteunde horecafunctie binnen een deel van het bestaande bouwvlak mogelijk te maken door middel van een bestemmingsplanherziening, is deze bestemmingsplanherziening getoetst aan beleid en/of wetgeving op het gebied van verkeer, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Voor zover vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat in dit hoofdstuk per onderdeel weergegeven.

3.2. Omgevingsvisie Ede 2040, mEdemaken, Visie op Ontmoeten

In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Het volledige document 'Omgevingsvisie Ede 2040' is te vinden op: https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf-en/EDE_Omgevingsvisie_2040_DIGITAAL-Vastgesteld_raad_12-5-2022.pdf.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Het mogelijk maken van specifieke horeca- activiteiten sluit aan bij deze Omgevingsvisie. Daarin is namelijk vastgesteld dat de opzet en invulling van een dorps huis afhankelijk is van de behoefte en activiteiten en wordt het belang van elkaar ontmoeten genoemd. Want ontmoeting is belangrijk voor het welzijn van de mensen. Wanneer mensen elkaar ontmoeten en zich verbonden voelen, ondersteunen ze elkaar wanneer dat nodig en mogelijk is. Ontmoeten kan op veel verschillende plekken. Belangrijke plekken zijn de buurt-, wijk- en dorps huizen (BWD-huizen). Ieder dorp en vrijwel iedere wijk in Ede-stad beschikt over een BWD-huis. De opzet en invulling is maatwerk, afhankelijk van de behoefte en activiteiten. Kerken, woonzorg-complexen en verenigingen vervullen ook een belangrijke rol op het gebied van welzijn.

Daarnaast sluit het mogelijk maken van een specifieke horecafunctie aan bij 'mEdemaken' (2016) en 'Visie op Ontmoeten' (2017). De beleidsdocumenten 'mEdemaken' (2016) en 'Visie op Ontmoeten' (2017) zijn de grondleggers van het beleid omtrent de Buurt-, Wijk- en Dorps huizen in de gemeente Ede en zijn zowel door het college als de raad vastgesteld. In deze documenten wordt onder andere gesteld dat de gemeente Ede "meer ondernemerschap van de buurt- en dorps huizen waarbij buurt- en dorps huizen meer vraaggericht gaan werken, aansprekender en aantrekkelijker worden en daardoor ook meer inkomsten verwerven" verwacht. BWD-huizen hebben een ontmoetingsfunctie en dragen bij aan de sociale basis van inwoners. Samen eten en drinken blijkt daarin zeer verbindend te werken.

3.3. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde Koersnota Mobiliteit en de Edese parkeernormen (vastgesteld april 2023). Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan waarin een ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte in de omgeving van het plangebied waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Om inzicht te krijgen in de benodigde parkeercapaciteit na de bestemmingsplanwijziging, is voor de huidige situatie rondom het Kulturhus een parkeeronderzoek¹ uitgevoerd. Aan de hand daarvan is voor de huidige en toekomstige situatie een onderbouwing van de veranderende parkeervraag opgesteld.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat binnen de huidige inrichting en aantallen van de parkeervoorzieningen in de omgeving van het plangebied en het huidige gebruik, de theoretische capaciteit voldoende is om aan de parkeerbehoefte van het aangepaste bestemmingsplan te kunnen voldoen. De bestemmingsplanwijziging resulteert niet in een onevenredige toename van de parkeervraag, alsmede van de verkeersaantrekkende werking in het onderzoeksgebied. Een eventuele toename in verkeersintensiteit kan de Edeseweg goed verwerken.

Conclusie

Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

3.4. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Situatie plangebied

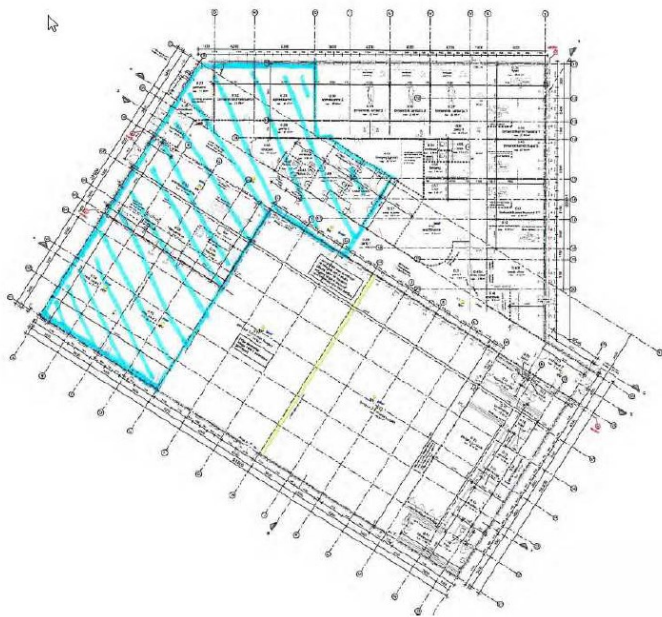
Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat er voldoende parkeergelegenheid is daarom is een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Daarbij worden de parkeerbewegingen ook over een groter gebied verspreid en zich niet concentreren op één bepaald punt. Hetgeen gunstig is ten aanzien van aspect geluid.

Horeca/zalenverhuur

Voor het Kulturhus is in het huidige bestemmingsplan de typering 'gemengd maatschappelijk' toegekend waarmee een breed scala aan maatschappelijke en culturele voorzieningen mogelijk is. Het te wijzigen bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden binnen de op het Kulturhus rustende bestemming Maatschappelijk.

Binnen het gebouw wordt circa 590 m² aan oppervlakte aangewend voor zelfstandige 'stille' ondersteunde horeca-activiteiten, zie afbeelding 1 gearceerd gedeelte. Met deze beperkte horecabestemming, kan het gedeelte van het Kulturhus op meer regelmatige basis worden gebruikt voor partijen en feesten, waarbij geen mechanisch versterkte en/of live-muziek ten gehore wordt gebracht.

¹ Rapport Parkeeronderzoek Kulturhus Wekerom, BH8246T&PRP210301117, Royal Haskoning DHV, 29 september 2022



Figuur: gearceerd gedeelte waarbinnen de 'stille' ondersteunende horeca plaatsvindt

De omgeving kenmerkt zich door bedrijven en wonen en wordt getypeerd als gemengd gebied. De richtafstand voor een gemengd gebied kan met één stap worden verkleind tot 10 meter, gemeten vanaf het bedrijfsperceel tot de gevel van woningen, waarmee in de huidige situatie wordt voldaan aan de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Het plan voorziet in toevoeging van een horecafunctie binnen de bestemming Maatschappelijk. De bij deze bestemming voor gemengd gebied behorende de richtafstand bedraagt 30 meter. Binnen deze richtafstand zijn woonbestemmingen gelegen.

De toevoeging van de bestemming betreft zogenaamde stille horeca, waarbij geen mechanisch versterkte en/of live-muziek ten gehore wordt gebracht. De mogelijke hinder kan hiermee gelijk worden gesteld aan de bestemming 'Maatschappelijk' met de bijbehorende richtafstand van 10 meter.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

3.5. Geluid

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB) en voor spoorlawaaai 55 dB. Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaaai 68 dB.

Situatie plangebied

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor dit plan.

3.6. Stikstof

Beleid/regelgeving

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Situatie plangebied

Stikstof

De locatie van het Kulturhus ligt ruim 1 kilometer van Natura 2000- gebied. Om het voorliggend plan te kunnen uitvoeren is er geen sprake van de zogenaamde realisatiefase. Het gaat om de gebruiksfase. Het

uitoefenen van een ondersteunende horecafunctie op beperkte schaal en op afspraak brengt dusdanig weinig stikstofuitstoot met zich mee, dat op voorhand, gelet ook op de ligging van Natura 2000-gebied kan worden uitgesloten dat er sprake is van een significant negatief effect op Natura2000-gebied in de vorm van stikstofdepositie. Daarmee is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

3.7. Brandveiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in de Koersnota Mobiliteit de hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Conclusie

Het toevoegen van een horeca-ondersteunde functie is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. 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.

4.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het gebouw van het Kulturhus is in eigendom van Stichting Woonstede (hierna Woonstede). Het plangebied betreft particulier eigendom. Woonstede heeft Kulturhus Wekerom BV gemachtigd om in haar naam handelingen te verrichten die het wijzigen van het bestemmingsplan betreffen ten behoeve van de horeca-functie. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie B, nummer 5650. De oppervlakte van het gebouw bedraagt in totaal circa 2010 m². De aanpassing van het bestemmingsplan betreft 590 m² van het gebouw.

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, mits er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

In casu is er geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn gedekt middels betaling van leges. Vanwege het feit dat een planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving is mogelijk sprake van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), zogenaamde planschade. In een overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten zijn bepalingen opgenomen waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

4.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

Vooroverleg

Het voorliggende plan is niet verzonden naar de overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening). Het gaat namelijk om een ondergeschikte wijziging waarbij sprake is van een geringe impact.

Participatie

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog en ook maatschappelijke organisaties betreft indien het hun belang betreft. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

De initiatiefnemer (Kulturhus Wekerom BV), Stichting Kulturhus en Woonstede hebben omwonenden en de gemeente uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 12 januari 2023 om een toelichting te geven op de voorliggende bestemmingsplanherziening en eventuele vragen te beantwoorden. Het plan is overwegend positief ontvangen. Omwonenden hebben aandacht gevraagd dat de initiatiefnemer zorgt dat de bezoekers gebruik maken van de parkeer gelegenheid aan het binnenplein van het Kulturhus. De ervaring leert namelijk dat bezoekers vaak van de parkeerplaatsen langs de woningen gebruiken maken in plaats van het parkeerterrein op het binnenplein. Als suggestie wordt gegeven om bij deze feesten en partijen de bezoekers parkeerinstructies mee te geven. De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan invulling te geven. Ook wordt aandacht gevraagd om de feestgangers niet toe te staan op het terras en zoveel mogelijk binnen te laten in verband met eventueel geluidsoverlast. De initiatiefnemer geeft aan dat verbieden niet gaat, maar dat hij dit wel in de gaten zal houden.

Verder komen er nog zaken aan bod over het Kulturhus die inhoudelijk niet gaan over deze bestemmingsplanprocedure.

Tot slot heeft de initiatiefnemer toegelicht aan Koninklijke Horeca Nederland (KHN) wat zijn precieze plannen zijn. KHN heeft aangegeven dat zij zich kunnen vinden in een specifieke horeca-functie op deze plek, zolang de prijzen van de aangeboden consumpties maar marktconform zijn.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd van donderdag 13 april tot en met woensdag 24 mei 2023. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

5.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Wekerom, Dorpsplein 1' 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 regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

5.3. Bestemmingsplanregels

5.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (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 maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

5.3.2. HOOFDSTUK 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:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

5.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4)

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 bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels (artikel 5)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om onder andere:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 meter of 6 meter, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers.

Algemene wijzigingsregels (artikel 8)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 meter bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels (artikel 9)

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

Overige regels (artikel 10)

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden (zie hiervoor de hardheidsclausule), op basis van criteria van de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017 "

5.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 11)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 12)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

5.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemming

Maatschappelijk (artikel 3)

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn maatschappelijke en culturele functies met de daarbij behorende ondergeschikte horeca mogelijk. Dit houdt in dat tot maximaal 30% van het hoofdgebouw kan worden gebruikt voor het verstrekken van dranken en etenswaren zolang dit ten dienste van en ondergeschikt is aan de bestemming Maatschappelijk. Daarnaast is op de verbeelding ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk- ondersteunende horeca' ondersteunende horeca toegestaan. Hierdoor is het mogelijk dat er commerciële feesten en partijen (zoals bruiloften, jubilea en verjaardagen) kunnen worden gehouden. Deze feesten en partijen vinden enkel plaats op afspraak. Daarnaast is geen (mechanische) muziek toegestaan. Dit is uitgesloten onder de gebruiksregels. Zie hierover verder paragraaf 3.4 Bedrijven en Milieuzonering. Geluidsactiviteiten zoals het repeteren van muziekverenigingen vallen niet onder deze verbodsbepaling. Dergelijke activiteiten worden uitgeoefend in het kader van de hoofdfunctie van Maatschappelijk (dus die vallen onder de noemer maatschappelijke en culturele voorzieningen).

6. Handhaving

6.1. 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.

6.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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 omdat de overtreding in 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

7. Bijlagen

Rapport Parkeeronderzoek Kulturhus Wekerom, BH8246T&PRP210301117, Royal Haskoning DHV,
29 september 2022