



Zaaknummer
465966

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling

Ede,
16-01-2025

De raad van de gemeente Ede:

gelezen het voorstel "Vaststelling bestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdweg 244, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207' van burgemeester en wethouders d.d. 26-11-2024, met zaaknummer 465966;

besluit

1. In te stemmen met de Nota van Wijzigingen voor het bestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdweg 244, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207' en bijbehorend beeldkwaliteitsplan;
2. het beeldkwaliteitsplan 'Ederveen, Hoofdweg 244, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp en deze toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota;
3. het bestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdweg 244, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform bijbehorende verbeelding, regels en toelichting;
4. geen exploitatieplan voor het voorliggende bestemmingplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen, conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter.

Nota van Wijzigingen



Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Ederveen, Hoofdweg 224, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207'

15 november 2024
Versie: definitief

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ederveen, Hoofdweg 224, Bruinehorst 2-2A-2B en Hoofdweg naast 207' heeft vanaf 29 december 2023 t/m 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Daarbij zijn ook de vormvrije m.e.r. beoordelingsbeslissing en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ter visie gelegd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend over genoemde documenten. Gebleken is dat het wenselijk cq. nodig is om het plan alsnog wel ambtshalve te wijzigen bij vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota worden de wijzigingen beschreven.

Algemene toelichting op de wijzigingen

- Zoals beschreven in de plantoelichting is in het kader van de participatie cq. omgevingsdialoog door omwonenden gevraagd de positie van het kantoor te wijzigen, zodat er meer sprake blijft van doorzicht en er een grotere afstand ontstaat tussen de weg en de gevel van het kantoor. Uit nadere stedenbouwkundige studie is gebleken dat deze aanpassing kan worden doorgevoerd.
- Het beeldkwaliteitsplan is doorontwikkeld op grond van toetsing door de gemeente Ede (stedenbouw en landschap) en collegiaal vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De wijzigingen hebben enerzijds betrekking op het inrichtingsplan (o.a. aanpassing inrichtingsplan als gevolg van gewijzigde positie van het kantoor) en anderzijds op de architectuur van het kantoor en de operatorruimte.
- Er is nader onderzoek verricht naar een passende oplossing voor de waterberging. Hierover is afgestemd met het waterschap.
- Er zijn geringe wijzigingen doorgevoerd aan overige plancontouren en daarnaast is vastgesteld dat een tuinbestemming passender is voor de groene inpassing van het kantoor en de loods.

Wijzigingen verbeelding

- De bestemming 'Groen' aan de voorzijde van het bouwvlak voor het kantoor en de loods is gewijzigd naar een bestemming 'Tuin'.
- Het bouwvlak voor de operatorruimte is geactualiseerd.
- Het bouwvlak voor het kantoor is aangepast zoals hierboven beschreven. De specifieke aanduiding voor aanbouwen en overkappingen aan het kantoor is vervallen door integratie daarvan in het bouwvlak.
- Geringe wijzigingen aan contouren van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken op basis van het actuele inrichtingsplan, tevens is de functieaanduiding voor bedrijf t/m categorie 4.1 gecorrigeerd zodat de hele inrichting hieronder valt.

Wijzigingen regels

- Redactie artikel 4.1 aangepast t.b.v. correcte aanduidingen binnen bestemming 'Bedrijventerrein'.
- Redactie artikel 4.2.2. aangepast, regeling voor aanbouwen en overkappingen bij kantoor vereenvoudigd.
- Redactie artikel 4.2.3 aangepast t.b.v. passender uitsluiten hogere erfafscheidingen aan voorzijde van gebouwen.
- Bestemming 'Groen' als geheel vervallen, daardoor nummering alle planregels gewijzigd.
- Regels kamerverhuur aangepast via gebruiksverbod in combinatie met afwijkingsmogelijkheid, conform bedoeling Parapluplan Wonen.
- Art 6.2.3 onder b aangepast, aangezien de woonfunctie niet voor de voorgevelrooilijn is gelegen hoeven daarvoor geen regels te worden opgenomen.
- Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing verduidelijkt zodat gebouwen wel in gebruik kunnen worden genomen voorafgaand aan het eerste plantseizoen.
- Bestemming Tuin aangepast: Parkeren binnen deze bestemming beperkt tot locaties zoals aangegeven in het inrichtingsplan.
- Geactualiseerd inrichtingsplan bijgevoegd als bijlage 3 bij de planregels (vervanging eerdere versie).

Wijzigingen toelichting

De toelichting is op diverse onderdelen aangepast, aangevuld of geactualiseerd. Omdat dit juridisch gezien niet leidt tot gewijzigde vaststelling, zijn enkel de belangrijkste aanpassingen hieronder beschreven:

- Toelichting op wijziging positie kantoor opgenomen in hoofdstuk 2 in samenhang met uitkomst omgevingsdialoog in hoofdstuk 8.
- Toelichting op waterberging aangevuld, inclusief tekeningen als bijlage bij de toelichting.
- Boomeffectanalyse toegevoegd, inclusief motivering/belangenafweging kap monumentale fruitboom en herplant.
- Aangepaste versie van beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Deze versie wordt eveneens als separaat besluitdocument voorgelegd aan de gemeenteraad.