



NOTA VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan 'Ede, Stationsweg 124a'

April 2024

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, Stationsweg 124a' is ten behoeve van de nu ter besluitvorming voorliggende versie aangepast. Het betreft ambtshalve wijzigingen en verduidelijking van teksten in de plantoelichting. Tevens zijn er wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan weergegeven: verbeelding, regels en toelichting.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

-

Regels

- Artikel 5.2.1 sub b. In de regels is een verplichting opgenomen dat de mitigerende maatregelen conform het (addendum op het) molenbiotooprapport dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, zijn uitgevoerd. Dit houdt concreet in dat 7 bomen op een naastgelegen gemeentelijk perceel moeten worden gekapt. De regeling is opgenomen in artikel 5.2.1, sub b (bouwregels bij de bestemming 'wonen') en luidt als volgt:

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ...

b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan tevens uitsluitend worden verleend indien de bomen met nrs. 2 tot en met 8, zoals aangeduid in bijlage 1 bij deze regels, zijn gekapt.

Toelichting/Bijlagen

- Op p. 11 is de zin over de goedkeuring van het plan aangepast, zodat helder is dat de molenaars niet expliciet ingestemd hebben met het plan. Dit geldt ook voor de vergelijkbare bewoording in het beeldkwaliteitsplan.

- Op p. 25 is de ecologische paragraaf aangevuld met de resultaten van het jaarronde onderzoek.

- Op p. 29 is de paragraaf over windvang van de molen aangepast. Er is duidelijker weergegeven hoe de bestaande bebouwing tussen de Keetmolen en de nieuwbouw is gepositioneerd ten opzichte van de nieuwbouw.

- De route op het voorblad van het beeldkwaliteitsplan is verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- Het aantal te realiseren woningen is vastgesteld op 37.

- De oppervlakte van de aanduiding 'galerij' is een fractie uitgebreid, zodanig dat ook de noodtrappen gerealiseerd kunnen worden binnen deze aanduiding.

Regels

- Artikel 5.4.1. In de ontwerpfase was nog onduidelijk of alle woningen als sociale huurwoning zouden worden ingezet, en was in dit artikel opgenomen dat minimaal 18 woningen als zodanig gebruikt gingen worden. Inmiddels is duidelijk dat alle woningen als sociale huurwoning gebruikt gaan worden, en is het artikel daarop aangepast. Het artikel luidt nu als volgt:

5.4.1 Woonsegmenten

Binnen de bestemming 'Wonen' geldt dat alle woningen ingezet en in stand gehouden worden als sociale huurwoning in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub d van het Besluit ruimtelijke ordening.

- artikel 10.1.2, sub c. Aan artikel 10.1.2 is een sublid toegevoegd, waarin is opgenomen dat het plan toelaatbaar is, indien middels een deskundigenrapport is/wordt aangetoond dat de draaiscore van de molen niet verminderd. Het artikel luidt als volgt:

10.1.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:

a. ...

b. ...

c. Het betreft een ontwikkeling waar op basis van een deskundigenrapport is aangetoond dat de draaiscore niet verslechterd, eventueel door middel van mitigerende maatregelen. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd door een aantoonbaar ter zake deskundig bureau, waarbij wordt aangetoond dat door de bebouwing, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of aantasting van de monumentale waarde van de molen niet wordt aangetast. Burgemeester en wethouders winnen indien nodig advies in van een onafhankelijke terzake deskundige.

Toelichting

- De toelichting is op verschillende punten aangepast, vanwege de wijziging van het aantal te realiseren woningen in de nieuwbouw. Dit zijn er, in tegenstelling tot de 34 woningen in de ontwerpfase, 37 geworden.
- De toelichting is op een aantal plaatsen redactioneel en tekstueel ambtshalve aangepast, verduidelijkt en/of geactualiseerd. Het gaat hierbij om ondergeschikte wijzigingen.
- De conclusies uit het nader onderzoek naar vleermuizen zijn aan de toelichting toegevoegd.
- De verkeerskundige onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de vermeerdering van het aantal toegestane woningen.