

REGELS

deel uitmakende van het uitwerkingsplan 1 – deelgebied A

INHOUDSOPGAVE		Pagina
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS		3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	4
Artikel 3	Uitwerking	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS		7
Artikel 4	Groen	7
Artikel 5	Verkeer	8
Artikel 6	Wonen	9
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS		11
Artikel 7	Gebruiksregels	11
HOOFDSTUK 4 SLOTREGEL		13
Artikel 8	Slotregel	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Voor dit uitwerkingsplan gelden:

- a. voor zover van toepassing, de regels behorende bij het 'Bestemmingsplan vm terrein de Hoven – Bennekom', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Ede op 21 december 2006 en door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd op 28 augustus 2007. Het bestemmingsplan is, door een uitspraak van de afdeling rechtspraak van de Raad van State, per 15 januari 2008 onherroepelijk geworden.

- b. de volgende begrippen:
 - 1 *aan-huis-verbonden beroep:*
beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf en/of een (raam)prostitutiebedrijf.

 2. *uitwerkingsplan 1 – deelgebied A:*
het eerste uitwerkingsplan, behorende bij het bestemmingsplan 'vm terrein De Hoven – Bennekom' van de gemeente Ede, zoals vervat in deze regels en aangegeven op de verbeelding, zijnde een nadere uitwerking van de bestemming 'Kantoren en Dienstverlening, Wonen' (artikel 4).

 - 3 *verbeelding:*
de als zodanig gewaarmerkte tekening (verbeelding) van het uitwerkingsplan, bestaande uit één blad; tekening nummer: 2420 - 110;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,20 m;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m;
- tenzij in de regels anders is bepaald.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

2.3 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 3 Uitwerking

- 3.1** Dit uitwerkingsplan is een nadere uitwerking van artikel 4 'Kantoren en dienstverlening, Wonen – nader uit te werken' van het bestemmingsplan 'vm terrein De Hoven – Bennekom'.
- 3.2** In dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 4, lid 4.7.1, van het bestemmingsplan 'vm terrein De Hoven – Bennekom' opgenomen vrijstellingsmogelijkheid om het aantal woningen, zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.2.2, te vergroten van 50 naar 55 appartementen.
- 3.3** In dit uitwerkingsplan is eveneens gebruik gemaakt van de in artikel 17, sub a van het bestemmingsplan 'vm terrein De Hoven – Bennekom' opgenomen vrijstellingsmogelijkheid om de maximale bouwhoogte, zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.5.1, met maximaal 1 m te verhogen.
- 3.4** De in artikel 14 van het bestemmingsplan 'vm terrein De Hoven – Bennekom' opgenomen dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)' is voor dit uitwerkingsplan niet van toepassing. Alle waardevolle archeologische elementen zijn binnen het gebied van het uitwerkingsplan opgegraven. Derhalve is het aanlegvergunningstelsel, zoals opgenomen in artikel 14, lid 14.4.1, van het bestemmingsplan 'vm terrein De Hoven – Bennekom', niet van toepassing op dit uitwerkingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. voorzieningen voor langzaam verkeer;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

alsmede voor:

- g. bijgebouwen, waaronder bergingen en fietsenstallingen, behorende bij de bestemming 'Wonen'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. de bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeven van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeven van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 55 woningen in gestapelde vorm;
 - b. aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
 - c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - d. tuinen, erven en verhardingen;
- met bijbehorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
- c. de minimum bouwhoogte mag niet minder bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

6.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen, waar onder bergingen en fietsenstallingen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- 6.4.1** Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:
- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m²;
 - b detailhandel is niet toegestaan;
 - c de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze activiteit is opgenomen in categorie 1 van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering';
 - d het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoeften veroorzaken;
 - e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Groter oppervlak aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 onder a, voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 60% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

6.5.2 Vergelijkbare milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 onder c, voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijvigheid genoemd in de categorie 1 van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel in een daarmee vergelijkbare richtlijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Gebruiksregels

7.1 Gebruiksregels

7.1.1 Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of doel, strijdig met de bepalingen van dit uitwerkingsplan.

7.1.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan, gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en/of straatprostitutie;
- b. voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. voor het opslaan van goederen, anders dan in gebouwen.

7.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 7.1.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de gronden ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of overige regels mogen worden gebruikt;
- b. het opslaan van materialen in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

HOOFDSTUK 4 SLOTREGEL

Artikel 8 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam:

“Uitwerkingsplan 1, deelgebied A van bestemmingsplan voormalig terrein De Hoven – Bennekom”