

Voorschriften

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

	HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN C.Q. BEREKENEN	5
	HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
ARTIKEL 3	WOONGEBIED (WG)	7
ARTIKEL 4	WOONDOELEINDEN NADER UIT TE WERKEN (WU)	9
ARTIKEL 5	GROENDOELEINDEN (GR)	11
ARTIKEL 6	VERKEERSDOELEINDEN (V)	12
ARTIKEL 7	VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)	13
ARTIKEL 8	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (dubbelbestemming)	14
ARTIKEL 9	LEIDING-GAS (DUBBELBESTEMMING)	14
	HOOFDSTUK 3: OVERIGE BEPALINGEN	16
ARTIKEL 10	ANTI-DUBBELTELBEPALING	16
ARTIKEL 11	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	16
ARTIKEL 12	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID	16
ARTIKEL 13	ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	17
ARTIKEL 14	PROCEDUREREGELING	17
ARTIKEL 15	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING	18
ARTIKEL 16	OVERGANGSBEPALINGEN	19
ARTIKEL 17	STRAFBEPALING	19
ARTIKEL 18	SLOTBEPALING	20

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 11227d

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

artikel 1 **BEGRIPSBEPALINGEN**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bestaande situatie:

- t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwmassa:

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en -bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gesloten bebouwing:

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen;

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

halfopen bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt;

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

ondergeschikte detailhandel:

bepaalde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

open bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen;

plan:

het bestemmingsplan 'Ede, Uitvindersbuurt' bestaande uit deze voorschriften met bijlage(n) en de plank kaart;

plangrens:

de op plank kaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

plank kaart:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer 11227d;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raam prostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

snackbar

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken;

straat prostitutie:

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ongeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

zeer open bebouwing:

bebouwing bestaande uit uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen.

artikel 2 **WIJZE VAN METEN C.Q. BEREKENEN**

2.1 Algemeen

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

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

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 voorschriften 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;

breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf de horizontale snijlijn van een dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel;

(nok)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en raakvlakken en boven begane grondvloeren, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

- bovengrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren gemeten op 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
- ondergrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;

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;

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of het te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 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.

2.4 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.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSBEPALINGEN

artikel 3 WOONGEBIED (WG)

3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woongebied' (WG) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d een route met bijbehorende voorzieningen voor langzaam verkeer of gemotoriseerd verkeer ter plaatse van de aanduidingen 'langzaam verkeer' en 'gemotoriseerd verkeer' op de plankaart;
- e voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f parkeervoorzieningen, waaronder begrepen (half)verdiepte parkeergarages;
- g groenvoorzieningen;
- h speelvoorzieningen;
- i nutsvoorzieningen;
- j waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a De op de plankaart aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden, met dien verstande, dat bouwgrenzen voor zover deze dienen ter onderscheiding van bebouwingskarakteristieken over een afstand van maximaal 2 m mogen worden overschreden.
- b Woningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 460.
- d De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e De (nok)hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- f De dakhelling van een woning mag niet meer bedragen dan 60°.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen, met dien verstande dat in het gebied op de plankaart aangeduid als veld B, dit bebouwingspercentage maximaal 100% bedraagt.

- c De goot- en boeihoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van het gebied op de plankaart aangeduid met veld B, waarvoor de hoogte-bepalingen onder d van toepassing zijn.
- d Voor het gebied op de plankaart aangeduid met veld B mag de (nok)hoogte voor 50% niet hoger dan 3,5 m bedragen en voor het resterende grondgebied mag de goot- en boeihoogte niet meer bedragen dan 6m en de (nok)hoogte niet meer dan 8 m.
- e De dakhelling van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 60°.

3.2.3 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a De inhoud per gebouw mag niet meer bedragen dan 150 m³.
- b De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag - met uitzondering van de hierna onder b opgenomen extra hoogtebepaling voor het gebied op de plankaart aangeduid met veld D - niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b Voor het gebied op de plankaart aangeduid met veld D zijn ter afscheiding van parkeerplaatsen en uitsluitend buiten de voorgevellijn erf- en terreinafscheidingen met een hoogte tot maximaal 2,5 m toegestaan.
- c De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- b De onder a genoemde eisen mogen slechts worden gesteld:
 - 1 Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - 2 indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - 3 ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Vrijstellingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het toestaan van uitbouwen in de vorm van erkers tot maximaal 1 m vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

artikel 4 WOONDOELEINDEN NADER UIT TE WERKEN (WU)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden nader uit te werken' (WU) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f parkeervoorzieningen, waaronder begrepen (half)verdiepte parkeergarages;
- g groenvoorzieningen;
- h speelvoorzieningen;
- i nutsvoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k snackbar

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 27.
- b De ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 7 m.
- b De (nok)hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 11,5 m.
- c De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen.
- c De goot- en boeihoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d De dakhelling van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 60°.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldende de volgende bepalingen:

- a De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande, dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 4.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van het uitwerkingsplan;
- b van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij:
 - 1 Gedeputeerde Staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft, en
 - 2 gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan zijn ingebracht, en
 - 3 ter plaatse van Doornlaan 15 te Ede (kadastraal gemeente Ede, sectie D, nr. 3451) de bodem geschikt is voor het voor het bouwwerk beoogde gebruik.

artikel 5 GROENDOELEINDEN (GR)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Groendoeleinden' (GR) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e een route met bijbehorende voorzieningen voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' op de plankaart;
- f nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van een overkapping of schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 10 m².
- b De (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

artikel 6 VERKEERSDOELEINDEN (V)

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

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

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De (nok)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b De (nok)hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c De (nok)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

artikel 7 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b een route met bijbehorende voorzieningen voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' op de plankaart;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De (nok)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b De (nok)hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c De (nok)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Inrichtingsvoorschriften

De gronden welke als zodanig op de plankaart zijn aangeduid mogen worden verhard tot maximaal het daarbij aangegeven percentage, gerekend over de oppervlakte van de betreffende gronden.

artikel 8 **ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (DUBBELBESTEMMING)**

8.1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Archeologisch waardevol gebied" zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte en inhoud van het gebouw in generlei opzicht, zowel boven- als ondergronds, wordt vergroot of veranderd.

8.3 Vrijstellingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.
2. Voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3 de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
3. De vrijstelling wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
4. Alvorens de vrijstelling te verlenen vragen burgemeester en wethouders de gemeentelijk archeoloog om advies.

artikel 9 **LEIDING - GAS (DUBBELBESTEMMING)**

9.1 Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk transportleiding met een vrijwaringszone ter breedte van 4 meter aan weersijden van de hartlijn van de leiding.
2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

9.2 Bouwvoorschriften

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hiertegen niet verzetten en het college van burgemeester en wethouders hierover tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

9.3 Aanlegvoorschriften

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

De hiervoor bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en/of die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

9.4 Adviesprocedure

Alvorens omtrent de samenvallende bestemming(en) (lid 9.2) en het verlenen van een aanlegvergunning (lid 9.3) te beslissen, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

HOOFDSTUK 3: OVERIGE BEPALINGEN

artikel 10 **ANTI-DUBBELTELBEPALING**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

artikel 11 **UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

artikel 12 **ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de voorschriften en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de voorschriften voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdbouw, geen woning zijnde, mits:
 - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 - 2 de (nok)hoogte niet meer dan bedraagt 3 m;
- e de voorschriften ten aanzien van de (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
 - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m;
 - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 8 m;

- f het bepaalde ten aanzien van de maximale (nok)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (nok)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de (nok)hoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (nok)hoogte van het betreffende gebouw.

artikel 13 **WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om uitsluitend de bebouwingskarakteristiek 1, 2 en 3 in het plangebied te wijzigen onder de volgende voorwaarden:
 - a de bouwingskarakteristiek 1 mag uitsluitend gewijzigd worden in 2, bebouwingskarakteristiek 2 mag uitsluitend gewijzigd worden in 1 of 3 en bebouwingskarakteristiek 3 mag uitsluitend gewijzigd worden in 2.
 - b De wijziging mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling.
 - c De wijziging mag niet leiden tot een toename van de parkeerbehoefte.
 - d Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 - e De wijziging moet inpasbaar zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt.
 - f De wijziging mag niet leiden tot een verstoring van de waterhuishouding.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming "woondoeleinden" het plan te wijzigen voor het vestigen van maximaal één snackbar, dit uitsluitend om te voorzien in de verplaatsing van de ten tijde van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Uitvindersbuurt" op het adres Huygensstraat 20-A te Ede aanwezige snackbar, met dien verstande dat:
 - de lokatie gelegen is aan, danwel direct aansluit op een weg, die in het bestemmingsplan Uitvindersbuurt is bestemd tot "verkeersdoeleinden";
 - de oppervlaktemaat voldoet aan die van de in de directe omgeving aanwezige woningen;
 - er ter plaatse van de snackbar in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - er vanuit de relatie snackbar/woningbouw aan daarvoor geldende milieuhygiënische aspecten (geur/geluid) kan worden voldaan.

artikel 14 **PROCEDUREREGELING**

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging en/of uitwerking van het plan ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van de vrijstelling ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 15 **ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING**

15.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

15.2 Vrijstelling gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 15.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 16 **OVERGANGSBEPALINGEN**

16.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

16.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.1 van dit artikel, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 16.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

16.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

16.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

16.4.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Lid 16.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.4.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 16.3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 17 **STRAFBEPALING**

Overtreding van het bepaalde in artikel 15 lid 15.1 wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

artikel 18 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften van het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt".

Behoort bij besluit van de raad van Ede

d.d. 29 SEP 2006

nummer V.R.

Mij bekend.
de raadsgriffier

2006/67

