



TOELICHTING

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “BEZEMRONDE 4, KERNEN”

| | |
|---|----------|
| 1. INLEIDING | 4 |
| 1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan | 4 |
| 1.2. Locaties | 4 |
| 1.3. Werkwijze | 5 |
| 2. LOCATIES | 7 |
| 2.1. Irenelaan, Nassaulaan, Julianalaan en Prins Bernhardlaan, Bennekom | 7 |
| 2.2. Molenstraat 55, Bennekom | 10 |
| 2.3. Alexander Verhuellstraat 18a, Ede | 12 |
| 2.4. Dirkewideweg 2-14, Ede | 13 |
| 2.5. Doesburgerdijk 9, Ede | 15 |
| 2.6. Lindelaan naast nummer 5 (nummer 7), Ede | 16 |
| 2.7. Marconistraat 11, Ede | 21 |
| 2.8. Molenstraat 153, Ede | 23 |
| 2.9. Morsestraat 28-30, Ede | 25 |
| 2.10. Niels Bohrstraat 24a-26, Ede | 27 |
| 2.11. Oude Arnhemseweg 14a, Ede | 29 |
| 2.12. Parkweg 85-3/ Willem Witsenlaan 2a, Ede | 31 |
| 2.13. Prins Bernhardlaan 91a tot en met 91f en 95 tot en met 97, Ede | 33 |
| 2.14. Schaapsweg 59, Ede | 35 |
| 2.15. Slijpkruikweg 32, Ede | 37 |
| 2.16. Slunterweg 50, Ede | 39 |
| 2.17. Veenderweg 120c, Ede | 41 |
| 2.18. Verlengde Parkweg 23 Ede | 43 |
| 2.19. Willem Marislaan, percelen achter nummer 7 t/m 13, Ede | 45 |
| 2.20. Schoolstraat achter nummer 10a en 10b, Ederveen | 47 |
| 2.21. Julianastraat 17a, Harskamp | 49 |
| 2.22. Oude Arnhemseweg 10a, Lunteren | 51 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 2.23. | Dorpsstraat 23 en 25, Otterlo | 53 |
| 2.24. | Dirkjeserf, Wekerom | 55 |
| 3. | JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING | 57 |
| 3.1. | Inleiding | 57 |
| 3.2. | Bestemmingsplanregels | 57 |
| 4. | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 63 |
| 5. | VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN | 64 |
| 6. | HANDHAVING | 65 |
| 6.1. | Algemeen | 65 |
| 6.2. | Handhavingsprocedure | 65 |
| 7. | BIJLAGEN | 66 |

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Ede heeft vanwege de wettelijke actualisatieverplichting beschreven in de Wet ruimtelijke ordening er voor gezorgd dat de alle bestemmingsplannen binnen de gemeentegrenzen geactualiseerd zijn. Na deze actualiseringsslag zijn voor de kernen nog een aantal correctieronden uitgevoerd, de zogenaamde bezemronden. De eerste bezemronde (bestemmingsplan Bezemronde 1 Kernen) is al vastgesteld op 11 juli 2013. In dit bestemmingsplan is een aantal van de zogenaamde witte vlekken (gebieden die in de actualisatieplannen nog geen actuele bestemming hebben gekregen) voorzien van een geldende bestemming. Vervolgens is op 28 november 2013 het bestemmingsplan Reparatie Actualisatie Kernen vastgesteld waarin een aantal percelen (betreff acht locaties) om uiteenlopende redenen met voorrang zijn opgenomen en met name correcties zijn aangebracht op de verbeelding. De laatste bezemronde dateert van 2017 (bestemmingsplan Bezemronde 3 Kernen). Hierin is een aantal omissies uit de geactualiseerde bestemmingsplannen hersteld of een aantal ondergeschikte wijzigingen meegenomen.

Nu ligt bezemronde 4 voor. Ook dit plan voorziet in het repareren van fouten die ontdekt zijn door of de ambtelijke organisatie zelf, of door de eigenaar/initiatiefnemer van het perceel. Daarnaast worden in deze bezemronde ook enkele ontwikkelingen meegenomen, waarvoor in de al eerder verleende vergunningen voorwaarden zijn opgenomen, die geregeld moeten worden met een bestemmingsplanherziening of op basis van grondverkoop is toegezegd dat de bestemming voor het te overdragen stuk grond zal worden aangepast.

1.2. Locaties

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de volgende percelen gewijzigd:

| Adres: | Plaats: | Essentie wijziging: | Reden: |
|--|----------|---|---|
| Irenelaan, Nassaulaan, Julianalaan en Prins Bernhardlaan | Bennekom | De maatschappelijke bestemming omvormen naar 'Wonen' en 'Tuin' | Aangekochte grond door aanwonenden ten behoeve van gebruik als binnentuin |
| Molenstraat 55 | Bennekom | Bestemming 'Wonen' deels omvormen naar 'Tuin' en delen van de bestemming 'Tuin' omvormen naar 'Verkeer' | Aangekochte grond door aanwonende ten behoeve van gebruik als tuin |
| Alexander Verheullstraat 18a | Ede | Bestemming 'Kantoor' omvormen naar 'Gemengd-1' | Reparatie om wegbestemde woningen op de verdieping terug te brengen |
| Dirkweideweg 2-14 | Ede | Aanduiding 'aantal wooneenheden' aanpassen van 5 naar 7 | Reparatie om juiste aantal woonwagens mogelijk te maken |
| Doesburgerdijk 9 | Ede | Bestemming 'Natuur' omvormen naar 'Wonen - 2' met een bouwvlak | Reparatie van wegbestemde bestaande woning |
| Lindelaan 7 | Ede | Bouwvlak voor het realiseren van een woning opnemen | Reparatie van wegbestemde bouwmogelijkheid van een woning |
| Marconistraat 11 | Ede | Aanduiding bedrijfswoning opnemen | Reparatie wegbestemde bedrijfswoning |
| Molenstraat 153 | Ede | De bestemming 'Gemengd-1' omvormen naar 'Wonen' | Wijziging naar aanleiding van een verleende vergunning zodat geen detailhandel meer is toegestaan |
| Morsestraat 28-30 | Ede | Aanduiding bedrijfswoning opnemen | Reparatie wegbestemde bedrijfswoning |
| Niels Bohrstraat 24-26 | Ede | Aanduiding bedrijfswoning opnemen | Reparatie wegbestemde bedrijfswoning |

| Adres: | Plaats: | Essentie wijziging: | Reden: |
|---|----------|--|---|
| Oude Arnhemseweg 14a | Ede | Bouwvlak voor het realiseren van een woning opnemen | Reparatie van wegbestemde bestaande woning |
| Parkweg 85-3/ Willem Witsenlaan 2a | Ede | Bestemming 'Gemengd-2' met aanduiding 'timmerwerkplaats' omvormen naar bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak | Reparatie wegbestemde oude planologische situatie |
| Prins Bernhardlaan 91a tot en met 91f en 95 tot en met 99 | Ede | Bestemming 'Maatschappelijk' omvormen naar 'Wonen' en 'Tuin' | Reparatie van verleende vergunningen ten behoeve van wonen |
| Schaapsweg 59 | Ede | Bestemming 'Gemengd - 2' omvormen naar 'Wonen' | Wijziging naar aanleiding van een verleende vergunning zodat geen detailhandel meer is toegestaan |
| Slijpkruikweg 32 | Ede | Bestemming 'Detailhandel' omvormen naar 'Wonen'. Hierdoor worden 7 woningen mogelijk gemaakt. | Wijziging naar aanleiding van een verleende vergunning zodat geen detailhandel meer is toegestaan |
| Slunterweg 50 | Ede | Bestemming 'Dienstverlening' omvormen naar 'Wonen' | Reparatie wegbestemde bestaande woning |
| Veenderweg 120c | Ede | Het omvormen van een woonbestemming naar de bestemming 'Detailhandel' | Reparatie wegbestemde bestaande detailhandel |
| Verlengde Parkweg 23 | Ede | Bestemming Gemengd-2 omvormen naar Gemengd-3 | Wijziging naar aanleiding van een te verlenen vergunning zodat geen detailhandel meer is toegestaan |
| Willem Marislaan, percelen achter nummer 7 t/m 13 | Ede | Bestemming 'Wonen' omvormen naar 'Bedrijf' | Reparatie wegbestemde oude planologische situatie |
| Schoolstraat achter nummer 10a en 10b | Ederveen | De bestemming 'Groen' omvormen naar 'Wonen' | Aangekochte grond door aanwonende ten behoeve van gebruik als tuin |
| Julianastraat 17a | Harskamp | De aanduiding voor wat betreft de 'bouwhoogte' aanpassen naar 10 meter (dit was 19 meter) | Reparatie van bouwhoogte |
| Oude Arnhemseweg achter nummer 10 | Lunteren | Bouwvlak opnemen voor het realiseren van een woning | Reparatie van wegbestemde bestaande woning |
| Dorpsstraat 23 en 25 | Otterlo | Bestemming Gemengd-4 omvormen naar Gemengd-2 | Reparatie van bestaande situatie |
| Dirkjeserf | Wekerom | Verschillende aanpassingen met betrekking tot de bestemmingen 'Verkeer', 'Wonen' en 'Tuin' | Wijziging naar aanleiding van het inrichtingsplan |

1.3. Werkwijze

In het algemeen wordt bij de actualisatieplannen gebruik gemaakt van een uitgebreide toelichting. Omdat het hier gaat om gebieden die verspreid zijn over het gehele grondgebied van Ede, wordt aansluiting gezocht bij de diverse reeds vastgestelde plantoelichtingen. Steeds wordt een verwijzing

gemaakt naar de plantoelichting die van toepassing is. Wanneer wijzigingen daarop noodzakelijk zijn, dan wordt dat vermeld met de bijbehorende aanvulling of aanpassing.

In elk geval voor Archeologie geldt, dat de plantoelichtingen feitelijk verouderd zijn, omdat er nieuw beleid van toepassing is. Voor dit vakgebied geldt dan ook het volgende:

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

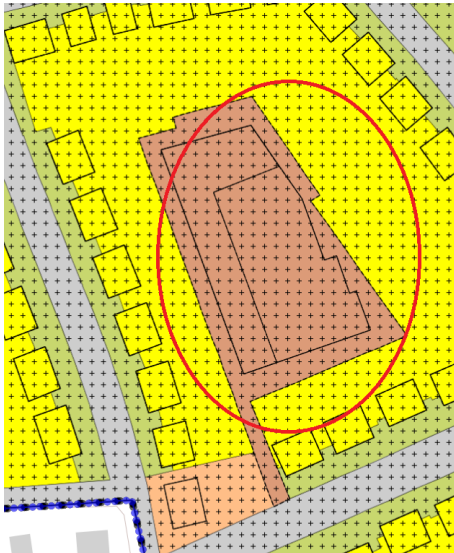
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

2. LOCATIES

2.1. Irenelaan, Nassaulaan, Julianalaan en Prins Bernhardlaan, Bennekom

Situatie

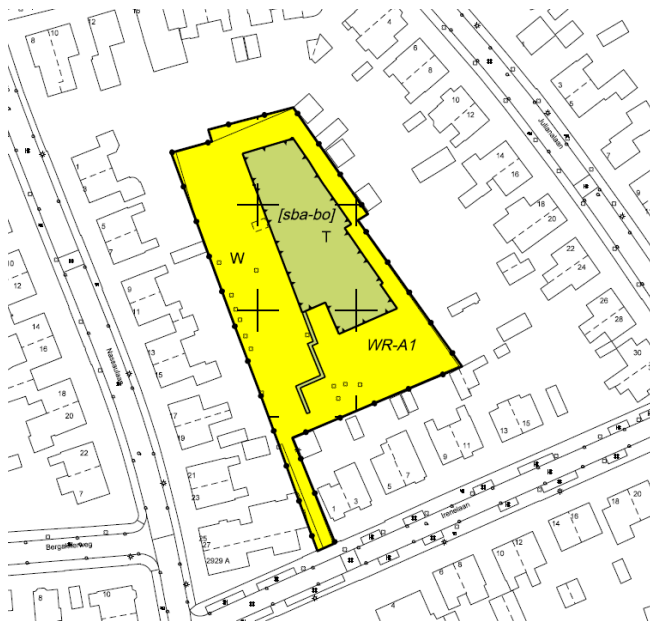
Tot 2017 was aan de Prinses Irenelaan een depandance gevestigd van basisschool De Prinsenakker. Het gebouw is in 2018 gesloopt. In het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' hebben deze gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. De vrijkomende gronden zijn in 2018 aan de eigenaren van de aangrenzende percelen aan de Irenelaan en de Nassaulaan verkocht. Deze gronden worden deels bij de tuinen gevoegd. Het middenterrein wordt als gemeenschappelijke binnentuin ingericht. Dit past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.



Uitsnede uit bestemmingsplan 'Bennekom-Oost'

Reparatie, wijziging

Om de gronden ook als tuin te kunnen inrichten en het binnenterrein te gebruiken als gemeenschappelijke tuin wordt de bestemming 'Maatschappelijk' deels gewijzigd naar 'Wonen' en deels naar 'Tuin'. Middels een aanduiding zal het mogelijk zijn om in deze gemeenschappelijke tuin een bijgebouw en overkapping te realiseren.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

ontwerp bestemmingsplan Bezemronde 4, Kernen

Toelichting

Bodem

Situatie plangebied

In 2017 heeft op de locatie een bodemonderzoek (Tauw, R001-1245737DEM-bdv-V01-NL, 7 februari 2017) plaatsgevonden. Tijdens het veldonderzoek is plaatselijk in de bovengrond (boring 04) een zeer lichte puinbijmenging aangetroffen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en in de bodem van de onderzoekslocatie aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen onderzoek naar asbest is uitgevoerd. Hiervoor is een onderzoek conform de NEN5707 en/of NEN5897 nodig. Op basis van het vooronderzoek en de gegevens uit het reeds uitgevoerde verkennend bodemonderzoek op de onderzoekslocatie wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor het aantreffen van een verontreiniging met asbest.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de bovengrond van de onderzoekslocatie licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en PCB zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. De licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te wijten aan roering van de bovengrond. In het grondwater is PER (Tetrachlooretheen) aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd gemeten.

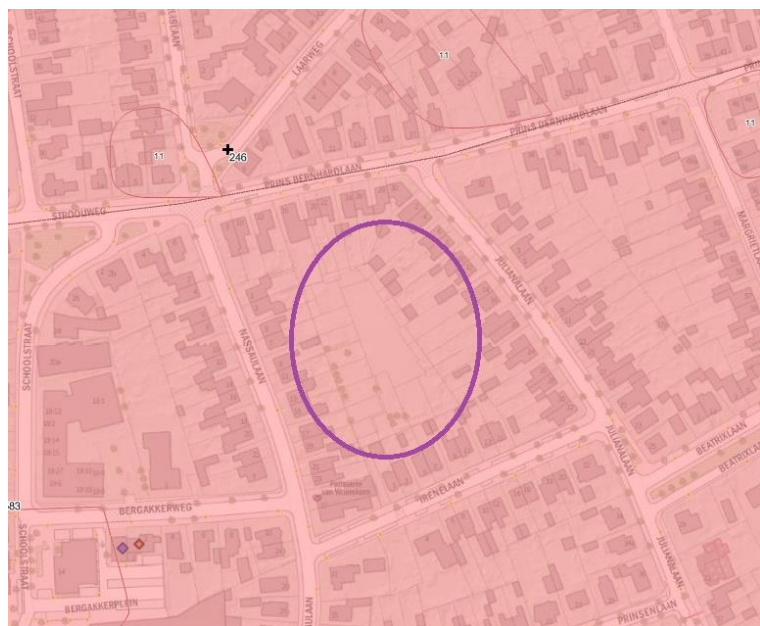
Conclusie

De aangetoonde licht verhoogde gehalten/concentraties in de bovengrond en het grondwater vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik en de bestemmingsplanwijziging.

Archeologie

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹



In het bovenstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.

Conclusie

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Een beschermde planologische regeling is dan ook noodzakelijk. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. Aangezien de bodemverstoringen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt kleiner zijn dan de bovengenoemde ondergrenzen, is het voor de huidige ontwikkelingen niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor het overige geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost'.

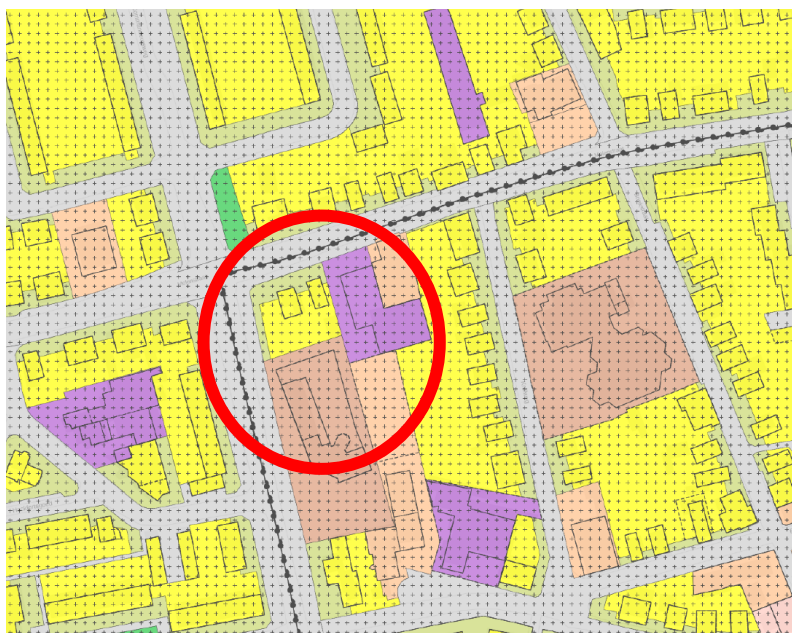
2.2. Molenstraat 55, Bennekom

Situatie

Naar aanleiding van de aanleg van een rotonde op de hoek van de Molenstraat met de Commandeursweg hebben gesprekken plaatsgevonden over het stuk grond dat de eigenaar van de Molenstraat 55 in Bennekom nu al geruime tijd in bruikleen heeft. De eigenaar wil deze grond graag aankopen en vanuit de gemeente bestaat hier geen bezwaar tegen. Wel moet daarvoor het bestemmingsplan deels aangepast worden. Enerzijds wil de gemeente de grond alleen verkopen als de bouwmogelijkheden op dit perceel worden verkleind ten opzichte van hetgeen mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan Bennekom-Centrum. Daarnaast is de vergunning voor het realiseren van de rotonde inmiddels ook verleend. Een deel van de rotonde komt over de grond die de eigenaar van de Molenstraat 55 in bruikleen heeft. De bestemming daarvan is 'Tuin' en komt dus ook niet overeen met de bestemming verkeer die noodzakelijk is voor de rotonde. Als laatste ligt ook een reeds bestaande fietsenstalling (voor de nabijgelegen bushalte) binnen de bestemming 'Tuin' in plaats van de bestemming 'Verkeer'



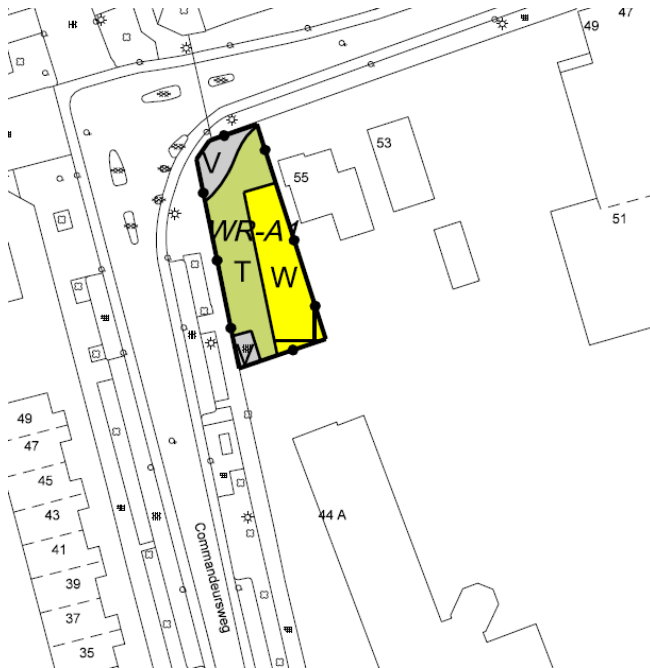
Situatie Molenstraat 55, Bennekom



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bennekom-Centrum'

Reparatie, wijziging

Op het stuk grond gelegen naast de Molenstraat, wordt de bestemming 'Wonen' verkleind. De reden hiervoor is dat de Commandeursweg een belangrijke ontsluitingsweg in Bennekom is. Daarnaast is de weg onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Bennekom. De hoofdgroenstructuur wordt hier bepaald door de bomen en groenstroken langs de weg en het groen in de voor- en zijtuinen. Bebouwing in die voor- en zijtuinen sluit niet aan bij dit principe. Om dit vast te leggen is gekozen voor een rooilijn van voor- en zijtuinen op enige afstand van de weg. De rooilijn van de woningen naar het zuiden ligt op 5.80 meter en dat wordt ook doorgezet voor de woning op de hoek Molenstraat - Commandeursweg.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Bennekom Centrum'.

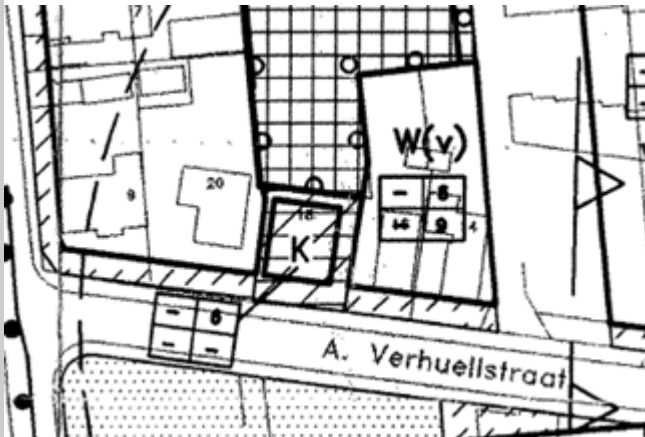
2.3. Alexander Verhuellstraat 18a, Ede

Situatie

De bovenverdieping van het pand op het perceel Alexander Verhuellstraat 18a in Ede wordt al jarenlang bewoond. Op grond van het oude bestemmingsplan 'Parkweg-West' (vastgesteld 30 september 1999) was dit ook toegestaan. In 2011 is het bestemmingsplan herzien. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Parkweg' is het perceel bestemd als 'Kantoor'. Hierbij is de mogelijkheid om de eerste verdieping te gebruiken voor woondoeleinden onbedoeld komen te vervallen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dit gebrek hersteld.



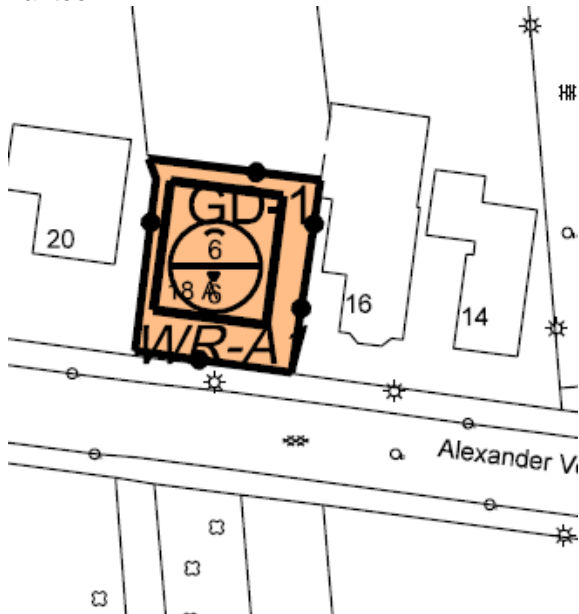
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Parkweg'



Uitsnede oud bestemmingsplan 'Parkweg-West'

Reparatie, wijziging

Het perceel wordt bestemd als 'Gemengd - 1'. Op basis van deze bestemming mag in overeenstemming met het feitelijk gebruik en 'oude' planologische situatie op de verdieping worden gewoond. De kantoorfunctie verandert niet: het gehele pand kan worden gebruikt ten behoeve kantoor.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Parkweg'.

2.4. Dirkweideweg 2-14, Ede

Situatie

Aan de Dirkweideweg 2-14 in Ede is een gebied ingericht voor de plaatsing van meerdere woonwagens. Sinds langere tijd, in ieder geval begin jaren '90, zijn er zeven woonwagens op dit terrein geplaatst en toegestaan.



Situatie Dirkweideweg 2-14, Ede

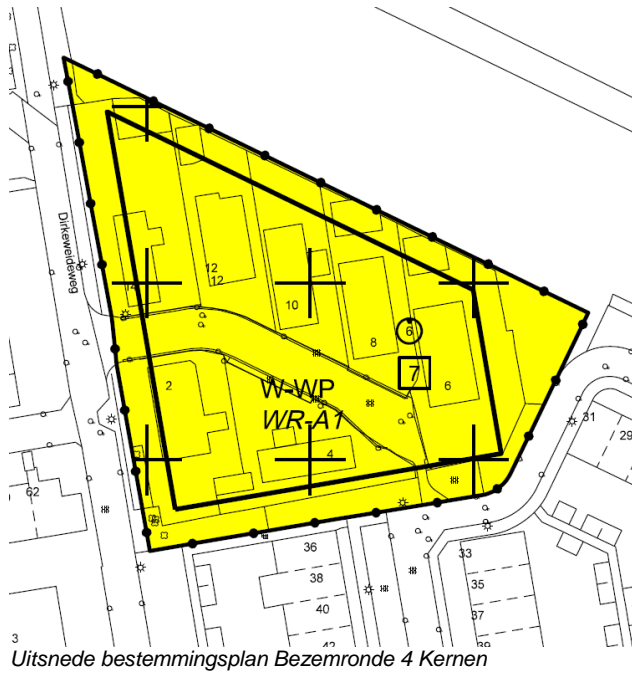
Bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Maandereng-Rietkampen' in 2010 is voor het plangebied een specifieke bestemming 'wonen -woonwagenstandplaats' opgenomen. Per abuis is daarbij echter aangegeven dat er hoogstens vijf wooneenheden zijn toegestaan in plaats van zeven. Dit stemt dus niet overeen met het feit dat het voorgaande bestemmingsplan zeven standplaatsen toeliet, noch met de feitelijke situatie.



Uitsnede bestemmingsplan Maandereng-Rietkampen

Reparatie, wijziging

Ter plaatse van de woonwagenlocatie geldt de bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats'. Ter plaatse wordt middels een aanduiding bepaald dat het maximum aantal wooneenheden 7 bedraagt.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

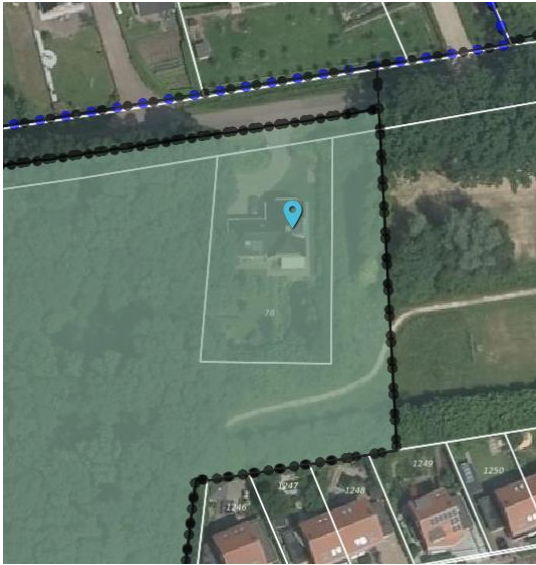
Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Maandereng-Rietkampen'.

2.5. Doesburgerdijk 9, Ede

Situatie

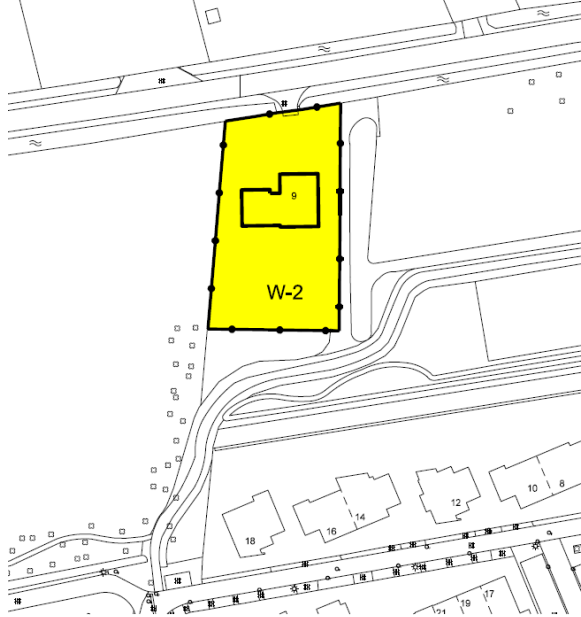
In december 2004 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Doesburgerdijk 9 in Ede. In 2010 is het uitwerkings- en wijzigingsplan 'Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan de bestaande woningen die zijn gelegen in de ecologische zone aan de Doesburgerdijk een woonbestemming toegekend. Abusievelijk is dit voor het woonperceel Doesburgerdijk 9 niet gebeurd. Dit perceel is bestemd als 'Natuur'.



Situatie Molenstraat 55, Bennekom

Reparatie, wijziging

Het perceel Doesburgerdijk 9 krijgt een woonbestemming. Conform het geldende bestemmingsplan wordt aan het perceel de bestemming 'Wonen-2' toegekend. Ter plaatse van de woning wordt een bouwvlak ingetekend. Op grond van de planregels mag de bestaande grondoppervlakte goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van de bestaande woning niet worden vergroot.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

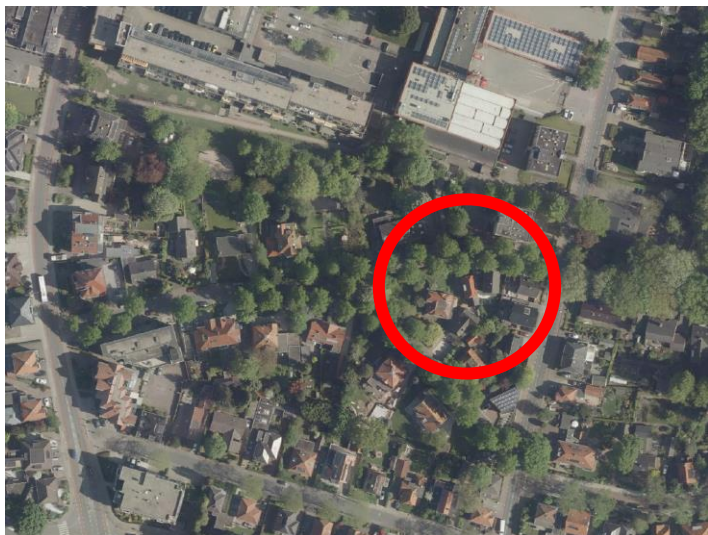
Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Woongebied Kernhem, hoofdweg-, groen- en waterstructuur'.

2.6. Lindelaan naast nummer 5 (nummer 7), Ede

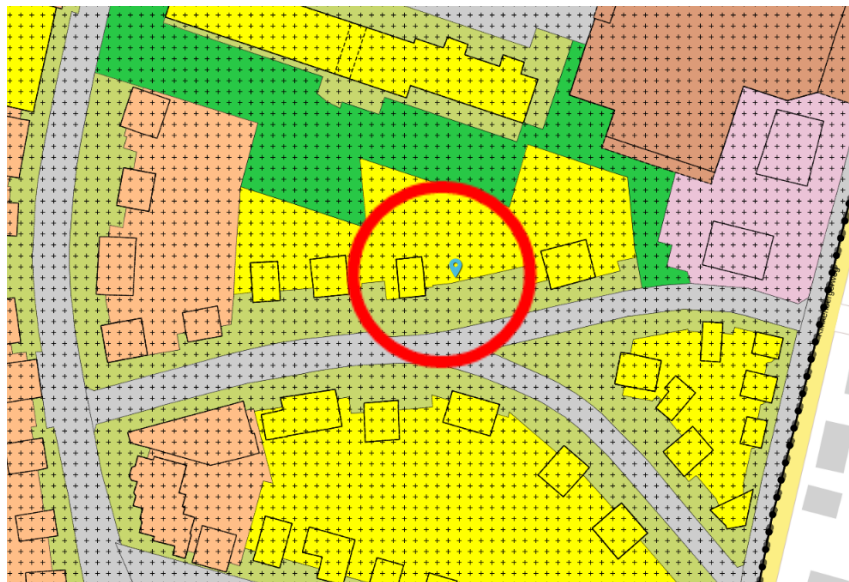
Situatie

Op het perceel aan de Lindelaan naast nummer 5 (nummer 7) in Ede gelden op dit moment de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Ede-Centrum en Omgeving'. Op het perceel ligt echter geen bouwvlak, waardoor het realiseren van een woning per abuis niet is toegestaan.

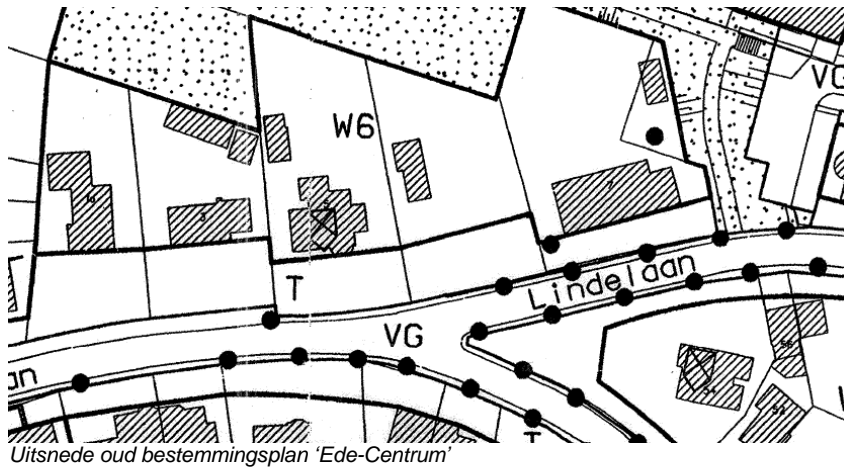
In het oude bestemmingsplan 'Ede Centrum' (vastgesteld 21 november 1996) bestond wel de mogelijkheid voor het realiseren van een woning op dit perceel.



Situatie Lindelaan 7, Ede



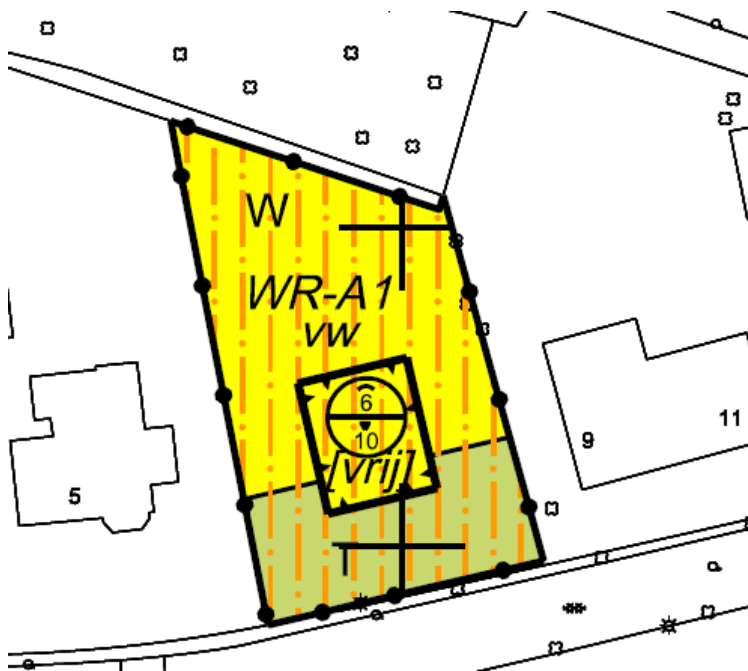
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Ede-Centrum'



Uitsnede oud bestemmingsplan 'Ede-Centrum'

Reparatie, wijziging

De reparatie heeft betrekking op aanpassing van de verbeelding. Op de verbeelding wordt een bouwvlak opgenomen zodat ter plaatse een woning kan worden gerealiseerd. Het bouwvlak is zodanig gesitueerd dat hierbij rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Lindelaan 5 en de monumentale boom die zich bevindt op het perceel van de Lindelaan 7. De woning is gesitueerd buiten de zone van de hoofdgroenstructuur. De nieuwe woning krijgt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Luchtkwaliteit

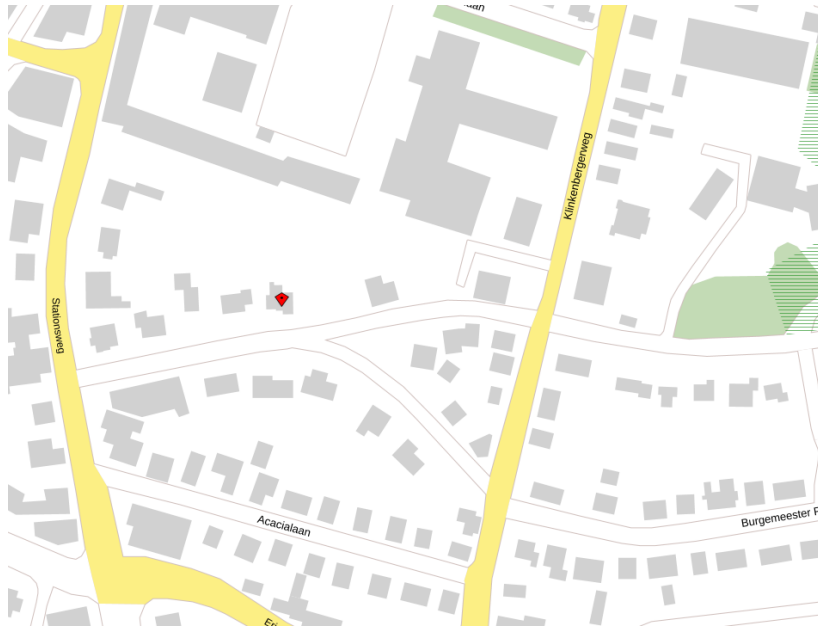
Situatie plangebied

Het realiseren van een woning, zoals bij onderhavig initiatief, heeft een kleinere impact dan het normproject van 1.500 woningen uit de Regeling NIBM. Aangenomen mag dus worden dat het initiatief niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig

Externe veiligheid

Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.



Uitsnede risicokaart Gelderland

Geluidhinder

Situatie plangebied

De weg waaraan de planlocatie is gelegen betreft een 30-km eenrichtingsweg. Dergelijke wegen kennen geen onderzoekszone. Gezien de ligging van de locatie binnen een centrum/woonomgeving en het huidige gebruik wordt een nader onderzoek naar wegverkeerslawaai ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet doelmatig geacht.

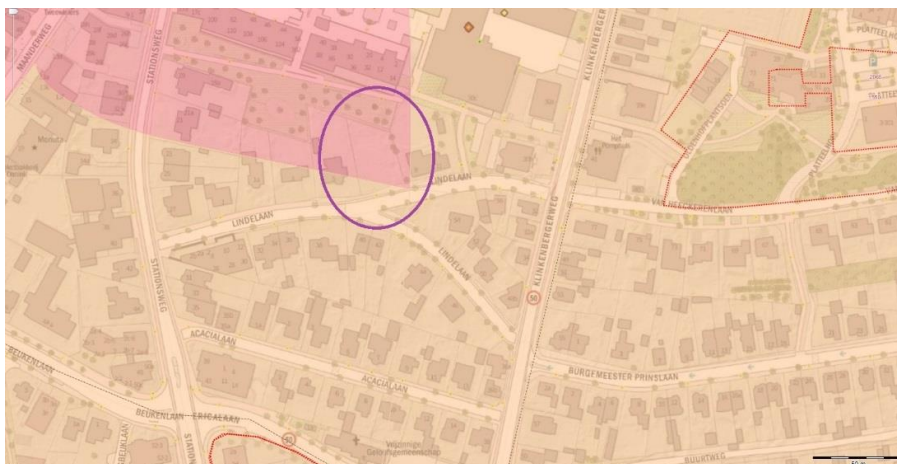
Verkeer

Situatie plangebied

Bij de nieuwe woning is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte (2 parkeerplaatsen) op eigen terrein op te lossen.

Archeologie

Situatie plangebied



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars

In het bovenstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten noordoosten van het plangebied, op de locatie Bethanië, is in het verleden een archeologische begeleiding uitgevoerd. Hierbij is geen archeologische vindplaats aangetroffen. Ten zuiden van het onderhavige plangebied, op het Magnoliaterein, heeft een archeologische inspectie plaatsgevonden. Hierbij is geconstateerd dat het bekeken terrein volledig verstoord is.

Voor het onderhavige bestemmingsplangebied is derhalve een beschermde planologische regeling noodzakelijk. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

De omvang van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is kleiner dan de hierboven genoemde ondergrens. Voor de voorgenomen ontwikkelingen is het derhalve niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.

Ecologie

Situatie plangebied

Voor 2012 kende het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid voor een woning op het perceel Lindelaan 7. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid komen te vervallen. Er is ter plaatse geen woning aanwezig. Met het bestemmingsplan wordt de (vooralsnog onbenutte) bouwmogelijkheid voor een woning hersteld. Het perceel is gelegen in een stedelijke structuur en er zijn op voorhand geen elementen aanwezig die vanuit ecologisch oogpunt specifieke aandacht verdienen ter onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Vergunningverlening voor de realisatie van een woning of andere bebouwing op het perceel kan slechts gebeuren nadat uit ecologisch onderzoek blijkt dat dit niet strijdt met bepalingen uit de Wet natuurbescherming. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan verbonden.

Wonen

Situatie plangebied

De (mogelijke) realisatie van 1 woning op het perceel Lindelaan 7 betreft een zeer kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling en is opgenomen (als potentieel) in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgesteld (Regionale Woonagenda). Hiermee past het in spoor 1 van de Woonvisie dat aangeeft dat het van belang is dat minimaal het benoemde woningprogramma uitgevoerd wordt. De ontwikkeling scoort daarnaast hoog op de sporen 6, 7 en 8: nabij voorzieningen en in een groene meer exclusieve setting. Hierdoor zal de ontwikkeling een brede groep bewoners die in de Food Valley werkzaam zijn aanspreken.

Het plan draagt hiermee bij aan het realiseren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve ambities van de Woonvisie Ede 2030.

Cultuurhistorie

Situatie plangebied

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevindt zich geen beschermd monument of karakteristiek pand. In de directe omgeving van het plangebied staan enkele gemeentelijke monumenten: Lindelaan 5 (Villa "Zonnehuis"), Lindelaan 46 (Villa "Ebina") en Lindelaan 54 (Villa "Zuiderhoek"). Bovendien bevinden zich in de omgeving van het plangebied diverse panden die zijn aangemerkt als potentieel karakteristiek pand.

Historisch-ruimtelijke structuren

Op de deelkaart 'Historische stedenbouw en bouwkunst' van de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt de Lindelaan aangeduid als een weg die tussen 1832 en 1938 tot stand is gekomen. Als onderdeel van een kleinschalig villawijkje dat aan het begin van de twintigste eeuw tot stand kwam ten zuiden van de historische dorpskern van Ede en in ruimtelijk opzicht aansloot bij het bebouwingslint met villa's langs de

Stationsweg, heeft de Lindelaan als historisch-ruimtelijke structuur een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Karakteristiek voor deze weg zijn het licht gebogen beloop en de vorksgewijze vertakking. Samen met de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de lommerrijke uitstraling zijn deze kenmerken bepalend voor het schilderachtige karakter van dit villabuurtje.

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw en bouwkunst' ligt in de omgeving van het plangebied ook een aantal persistente perceelsgrenzen, die omstreeks 1832 al voorkwamen. Voor het plangebied geldt dat de perceelgrens die langs de noordzijde van het bouwkveld loopt, een historische kavelgrens is.



Uitsnede deelkaart 'Historische stedenbouw en bouwkunst' van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Conclusie

Vanuit Monumentenzorg zijn er geen bezwaren tegen het (wederom) opnemen van een bouwvlak op de weergegeven plaats. Het bouwvlak voegt zich op een logische wijze in de stedenbouwkundige structuur van het villabuurtje, waarbij voldoende afstand (>6m) aangehouden wordt tot de naastgelegen percelen en daarop aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op de plek van het bouwvlak bevinden zich geen objecten of historisch-ruimtelijke structuren die cultuurhistorisch waardevol zijn.

Toelichting

Voor het overige geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Ede-Centrum en Omgeving'.

2.7. Marconistraat 11, Ede

Situatie

In 1977 is vergunning verleend voor het realiseren van een woning met bedrijfshal aan de Marconistraat 11 in Ede.

Per abuis is deze woning nooit opgenomen in de daaropvolgende bestemmingsplanherzieningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o.' heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf - 1'. Een bedrijfswoning is enkel toegestaan, mits hiervoor een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt. Echter omdat de bedrijfswoning wel met vergunning is gerealiseerd is het wenselijk deze aanduiding alsnog op de verbeelding op te nemen.



Situatie Marconistraat 11, Ede



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o.'

Reparatie, wijziging

Voor het perceel Marconistraat 11 wordt de verbeelding aangevuld met de aanduiding "bedrijfswoning".



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o' .

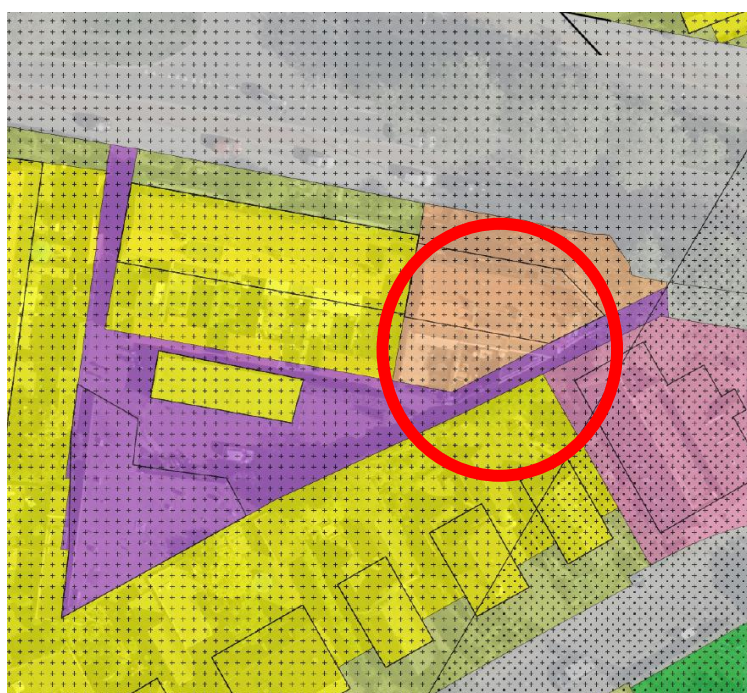
2.8. Molenstraat 153, Ede

Situatie

Op 22 december 2017 is de omgevingsvergunning verleend voor het omvormen van de begane grond van een winkel naar een woning aan de Molenstraat 153 in Ede. Aan deze omgevingsvergunning is medewerking verleend met toepassing van een zogenaamde kruimelafwijgingsprocedure. Dit betekent dat het geldende bestemmingsplan Molenstraat voor deze locatie formeel niet gewijzigd is. Hierdoor kan op deze locatie, theoretisch, nog steeds een winkel op de begane grond gerealiseerd worden. Dit is nadrukkelijk niet de wens, waardoor besloten is om de gevoerde afwijgingsprocedure te verankeren in het bestemmingsplan.



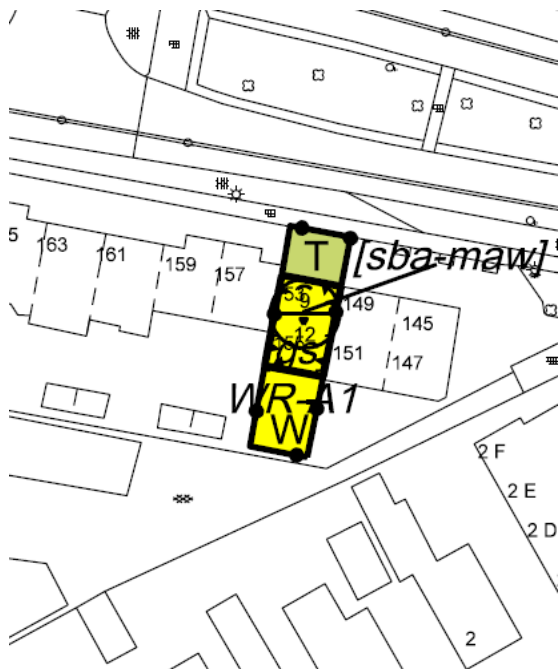
Situatie Molenstraat 153, Ede



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Molenstraat'

Reparatie, wijziging

Het perceel Molenstraat 153 in Ede krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'gestapeld' en de bestemming 'Tuin'. Het bouwvlak en de bijbehorende goot- en bouwhoogte die nu op perceel liggen, blijven hetzelfde.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Molenstraat'.

2.9. Morsestraat 28-30, Ede

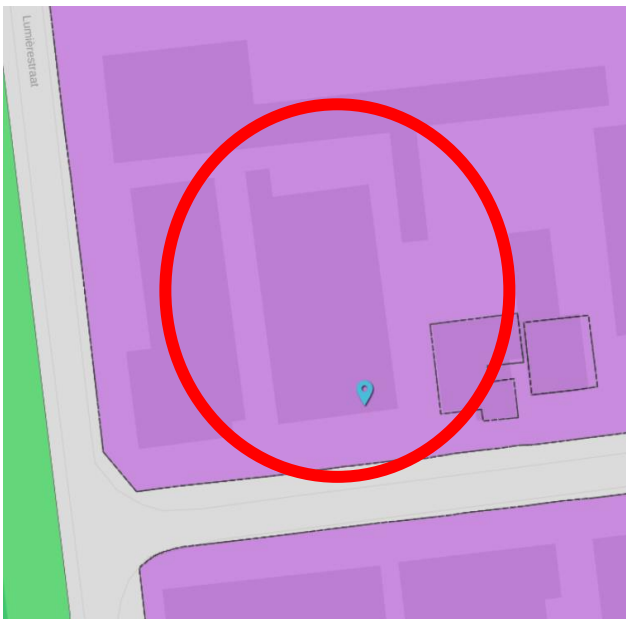
Situatie

In 2006 zijn voor de percelen Morsestraat 28 en 30 in Ede vergunningen verleend voor het realiseren van twee bedrijfswoningen (één op nummer 28 en één op nummer 30).

Per abuis zijn deze bedrijfswoningen nooit opgenomen in de daaropvolgende bestemmingsplanherzieningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o.' hebben deze percelen de bestemming 'Bedrijf - 1'. Een bedrijfswoning is enkel toegestaan mits hiervoor een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Voor beide percelen is deze aanduiding niet opgenomen. Echter omdat de bedrijfswoningen wel met vergunning zijn gerealiseerd, is het wenselijk deze aanduiding alsnog op de verbeelding op te nemen.



Situatie Morsestraat 28-30, Ede



Uitsnede geldend bestemmingsplan " Galvanistraat e.o."

Reparatie, wijziging

Voor de percelen Morsestraat 28 en 30 wordt de verbeelding aangevuld met de aanduiding 'bedrijfswoning'.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

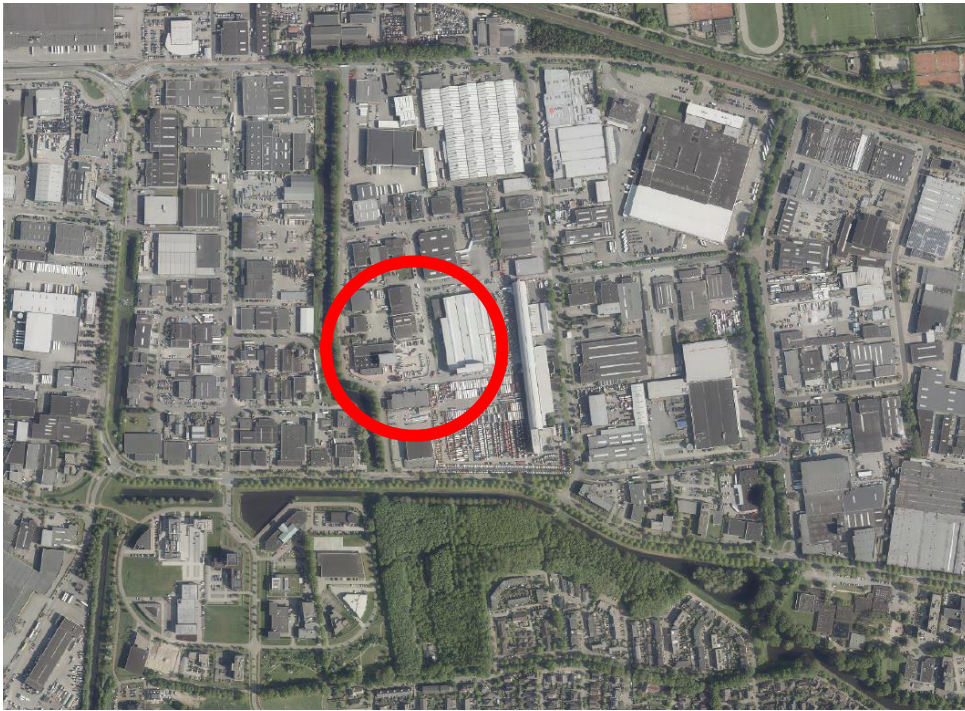
Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o'.

2.10. Niels Bohrstraat 24a-26, Ede

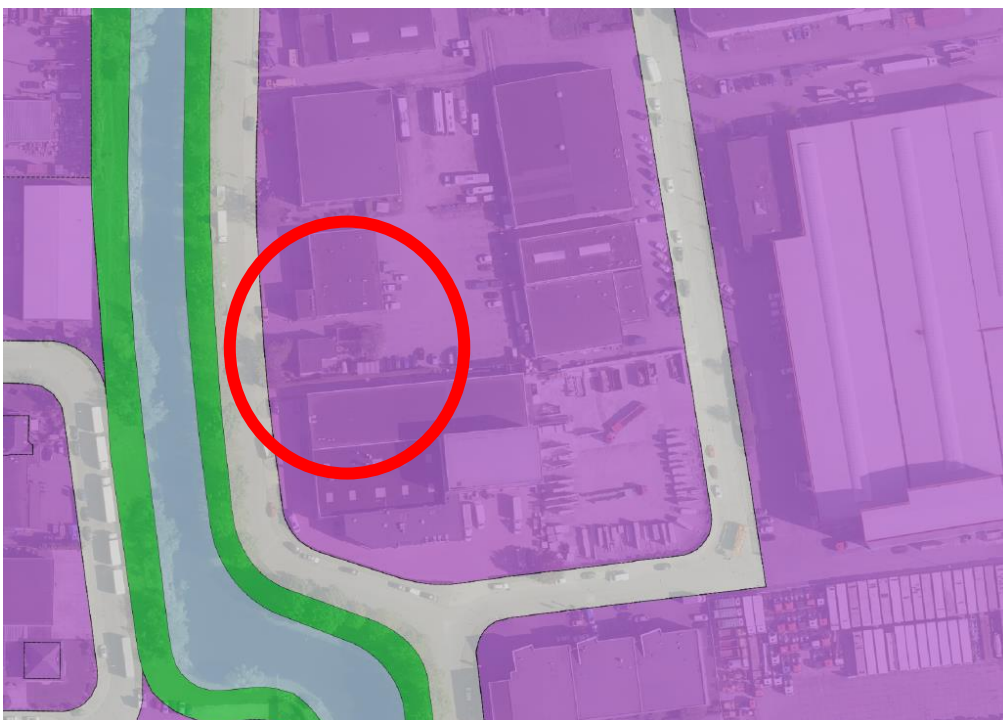
Situatie

In 1987 is vergunning verleend voor het realiseren van een garagebedrijf met kantoor en woning aan Niels Bohrstraat 24a-26 in Ede.

Per abuis is deze woning nooit opgenomen in de daaropvolgende bestemmingsplanherzieningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o.' heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf - 1'. Een bedrijfswoning is enkel toegestaan mits hiervoor een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt. Echter omdat de bedrijfswoning wel met vergunning is gerealiseerd is het wenselijk deze aanduiding alsnog op de verbeelding op te nemen.



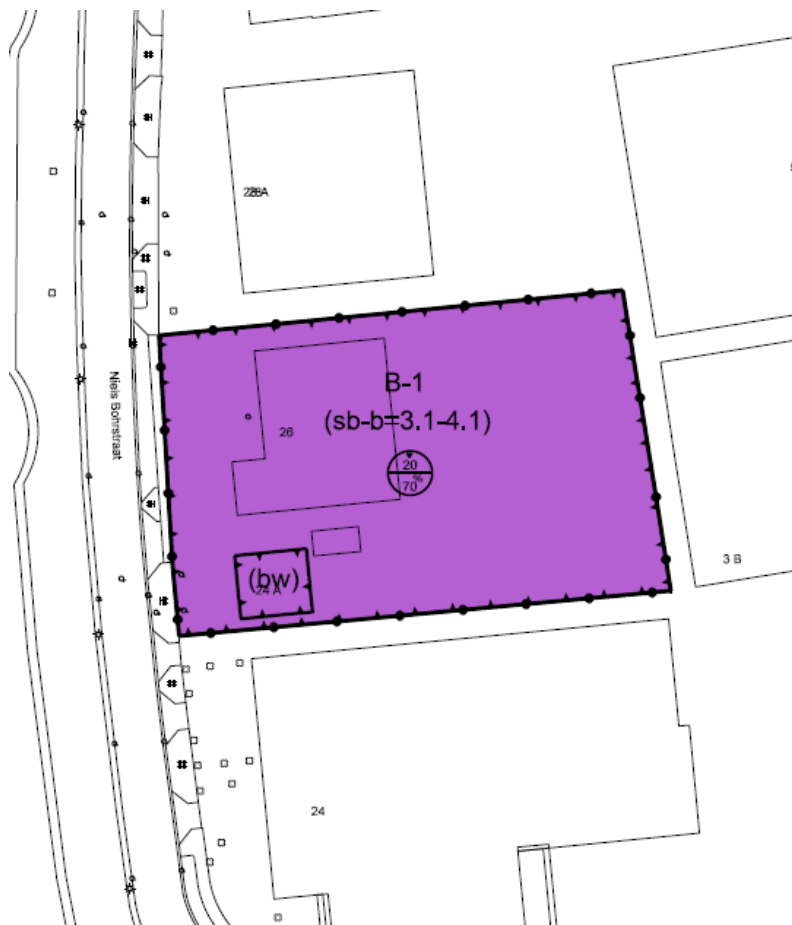
Situatie Niels Bohrstraat 24-26, Ede



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o.'

Reparatie, wijziging

Voor het perceel Niels Bohrstraat 24a-26 wordt de verbeelding aangevuld met de aanduiding "bedrijfswoning".



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Galvanistraat e.o'.

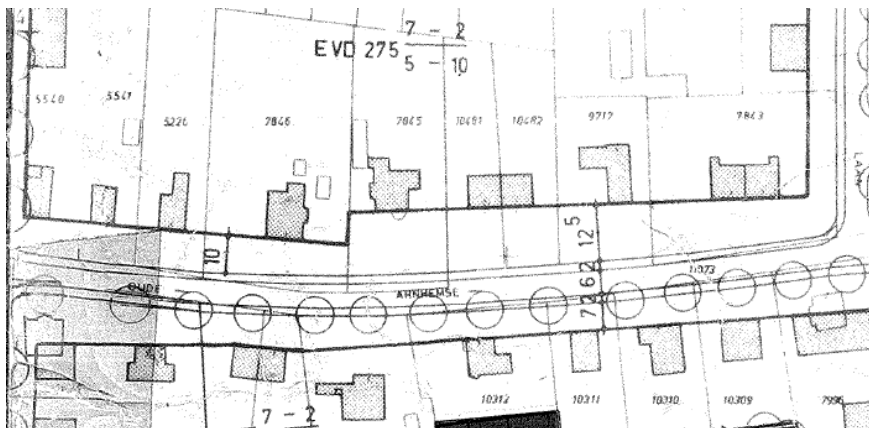
2.11. Oude Arnhemseweg 14a, Ede

Situatie

In 2009 is bouwvergunning verleend voor een vrijstaande woning op het perceel Oude Arnhemseweg 14a in Ede. Op grond van het destijds geldende bestemmingsplan 'Kern Ede' was het perceel bestemd voor vrijstaande en dubbele eengezinshuizen. Behoudens een binnenplanse vrijstelling in verband met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, was het bouwplan in overeenstemming met dat bestemmingsplan. In 2012 is het bestemmingsplan herzien. In het nieuwe bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' is de vergunning abusievelijk niet verwerkt. Het perceel is weliswaar bestemd als 'Wonen', maar er is geen bouwvlak ingetekend.



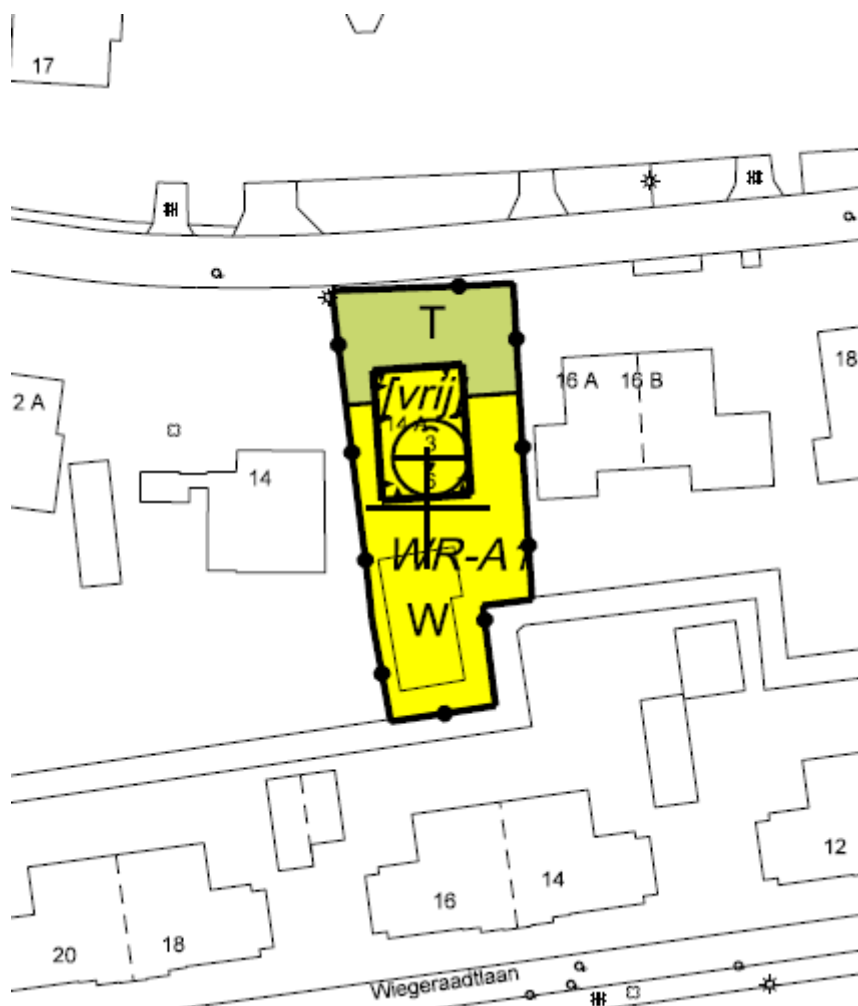
Uitsnede bestemmingsplan Arnhemseweg e.o.



Uitsnede oud bestemmingsplan Kern Ede

Reparatie, wijziging

Aan het perceel wordt een bouwvlak toegekend, met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse is één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

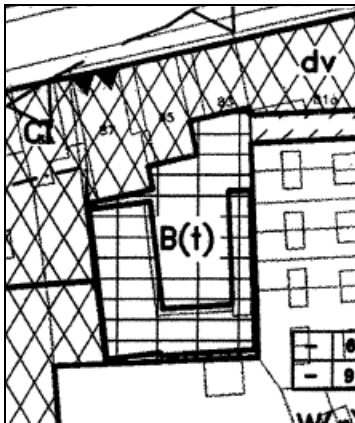
Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o'.

2.12. Parkweg 85-3/ Willem Witsenlaan 2a, Ede

Situatie

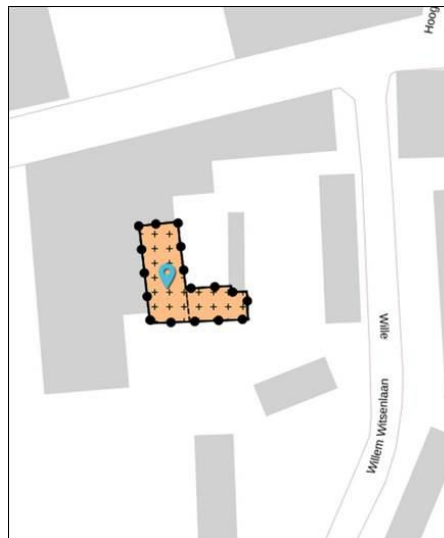
Het perceel aan de Parkweg 85-3/ Willem Witsenlaan 2a in Ede is opgenomen in het bestemmingsplan Bezemronde 3, Kernen (vastgesteld 9 maart 2017). In deze bezemronde (nr 3) zijn destijds correcties aangebracht op vorige bestemmingsplannen. Het voorliggend perceel was opgenomen, omdat in het bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving' (vastgesteld 29 september 2011) de bestemming uit het 'oude' bestemmingsplan 'Parkweg-West' (vastgesteld 30 september 1999) niet goed was overgenomen. De bestemming op het perceel was namelijk volgens dit 'oude' bestemmingsplan 'Bedrijf' met aanduiding 'timmerwerkplaats'. Ter plaatse van de aanduiding 'timmerwerkplaats' was tevens een bouwvlak ingetekend. In het bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving' heeft het perceel per abuis de bestemming 'Gemengd' gekregen. Tevens waren het bouwvlak en de aanduiding 'timmerwerkplaats' niet meegenomen. In het bestemmingsplan 'Bezemronde 3 Kernen' is het bestemmingsplan echter niet op de juiste manier gecorrigeerd. Op het perceel is wederom geen bouwvlak opgenomen en is alleen een 'timmerwerkplaats' mogelijk gemaakt. Andere bedrijfsactiviteiten zijn op grond van het nu geldende bestemmingsplan ten onrechte niet toegestaan.



Uitsnede uit oud bestemmingsplan 'Ede, Parkweg West'



Uitsnede uit bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving'



Uitsnede uit huidige bestemmingsplan 'Bezemronde 3 Kernen'

Reparatie, wijziging

De huidige bestemming 'Gemengd' met aanduiding 'timmerwerkplaats' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'timmerwerkplaats' en een bouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

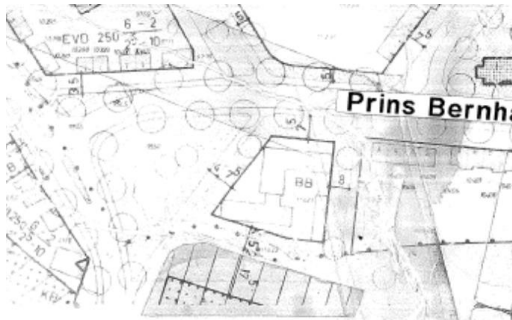
Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving'.

2.13. Prins Bernhardlaan 91a tot en met 91f en 95 tot en met 97, Ede

Situatie

In het oude bestemmingsplan 'Kern Ede' (vastgesteld 27 juni 1974) hadden de percelen Prins Bernhardlaan 91a tot en met 91f in Ede de bestemming Bijzondere Bebouwing. Dit is vertaald in het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.' (vastgesteld 6 juni 2013) naar de bestemming 'Maatschappelijk'. In 1987 is voor de percelen 91 c tot en met f een vergunning verleend, waarna het pand is omgebouwd naar 4 woningen. In 1997 is voor de percelen 91a en b een vergunning verleend voor het vergroten en veranderen van de woningen. Daarom had voor deze percelen in plaats van een maatschappelijke bestemming een woonbestemming moeten worden opgenomen.



Uitsnede uit oud bestemmingsplan Kern Ede



Uitsnede uit huidige bestemmingsplan Maanderweg e.o.

Reparatie, wijziging

In dit bestemmingsplan krijgen de percelen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin', waarbij voor 91a en 91b de dubbele woning de aanduiding twee-aaneen is opgenomen. Voor de woningen 91c tot en met 91f wordt de aanduiding gestapeld opgenomen en wordt het aantal woningen vastgelegd op het bestaande aantal van 4.

Op de aangepaste verbeelding zijn tevens de percelen Prins Bernhardlaan 95 tot en met 99 opgenomen. Deze percelen blijven de bestemming Maatschappelijk behouden. Echter het bouwvlak wordt aangepast. Dit wordt neergelegd om de bestaande bebouwing heen. Het bebouwingspercentage wordt daarbij ook aangepast, aangezien anders het huidige gebouw niet in de regeling past.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.'.

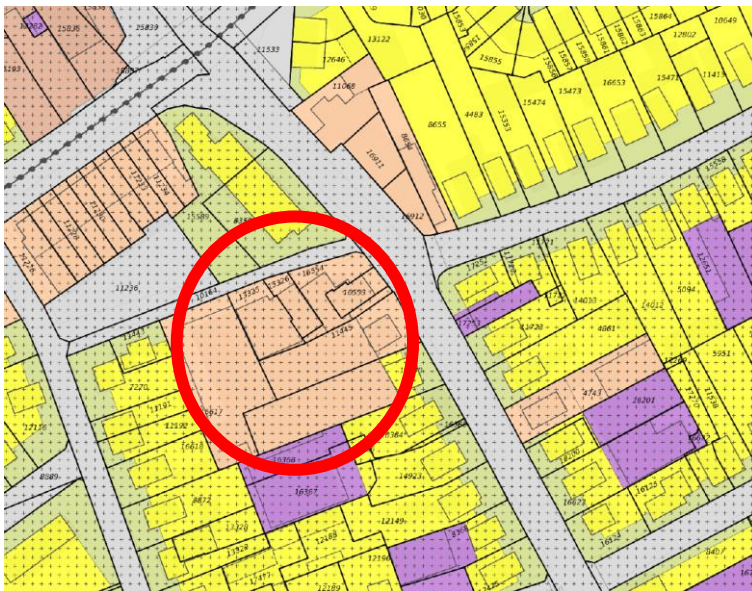
2.14. Schaapsweg 59, Ede

Situatie

Voor het perceel aan de Schaapsweg 59 in Ede is een vergunning verleend om het achterste deel van het gebouw om te vormen naar 4 appartementen. Doordat het voorste deel van het gebouw al eerder was omgebouwd ten behoeve van kamerverhuur, is het volledige perceel nu omgevormd naar wonen. Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.' is het perceel bestemd met de bestemming "Gemengd - 2". Volgens het huidige bestemmingsplan is wonen weliswaar toegestaan, toch is het wenselijk om hier een bestemmingsplanherziening te doorlopen. Het perceel ligt binnen een woonwijk. Vanuit het gemeentelijk beleid is het wenselijk om voor dergelijke percelen eigenlijk enkel de woonbestemming op te leggen.



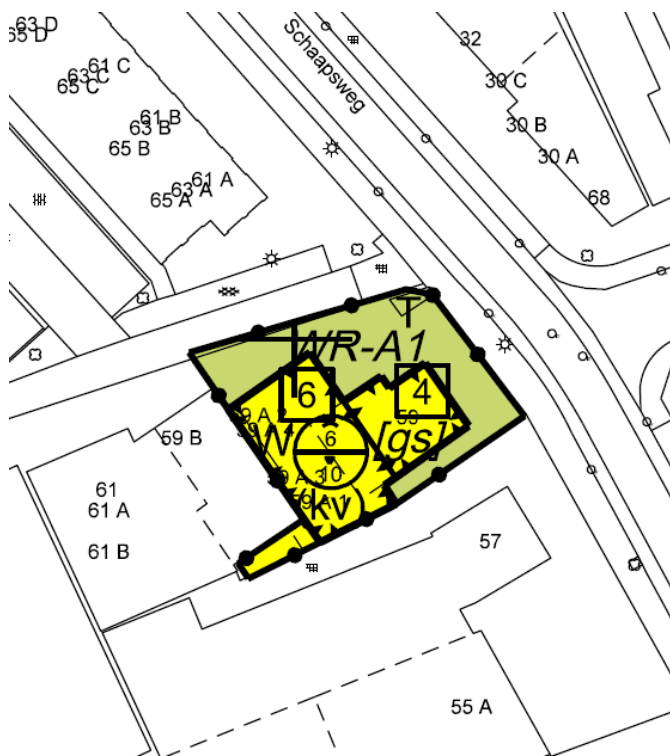
Situatie Schaapsweg 59, Ede



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.'

Reparatie, wijziging

Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Hierbij wordt opgenomen dat in het achterste deel van het gebouw 4 appartementen zijn toegestaan en in het voorste deel kamerverhuur is toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemeronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.'.

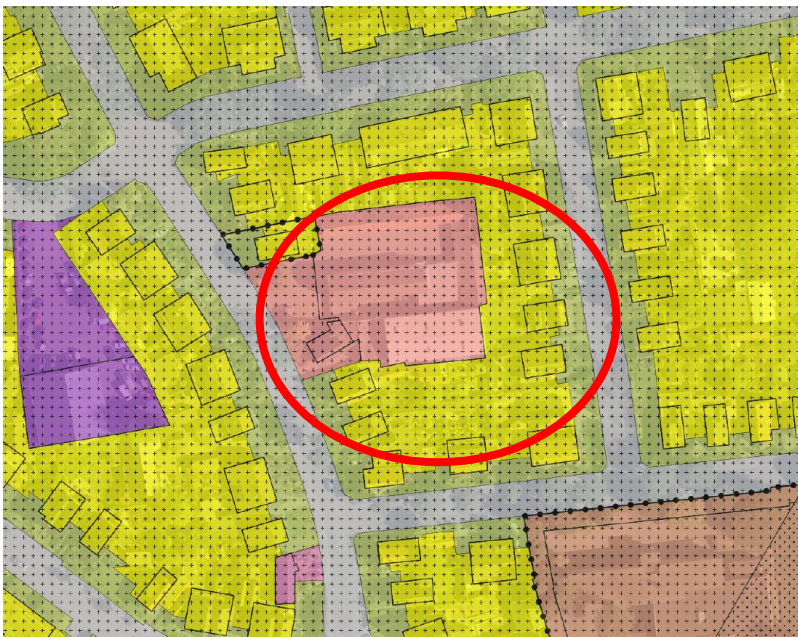
2.15. Slijpkruikweg 32, Ede

Situatie

Voor het perceel Slijpkruikweg 32 in Ede geldt het bestemmingsplan 'Molenstraat'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming detailhandel. Op 3 november 2016 is een vergunning verleend voor het omvormen van een bestaand gebouw op het perceel naar 6 woningen. Daarna is ook ingestemd met het realiseren van een 7^e woning. Deze woningen zijn vergund met toepassing van de zogenaamde kruimelafwijkingsprocedure. Dit betekent dat het geldende bestemmingsplan 'Molenstraat' voor deze locatie formeel niet gewijzigd is. Hierdoor kan op deze locatie, theoretisch, nog steeds een detailhandelfunctie worden uitgeoefend. Dit is nadrukkelijk niet de wens, waardoor besloten is om de gevoerde afwijkingsprocedure te verankeren in het bestemmingsplan. Dit gebeurt met het voorliggende plan.



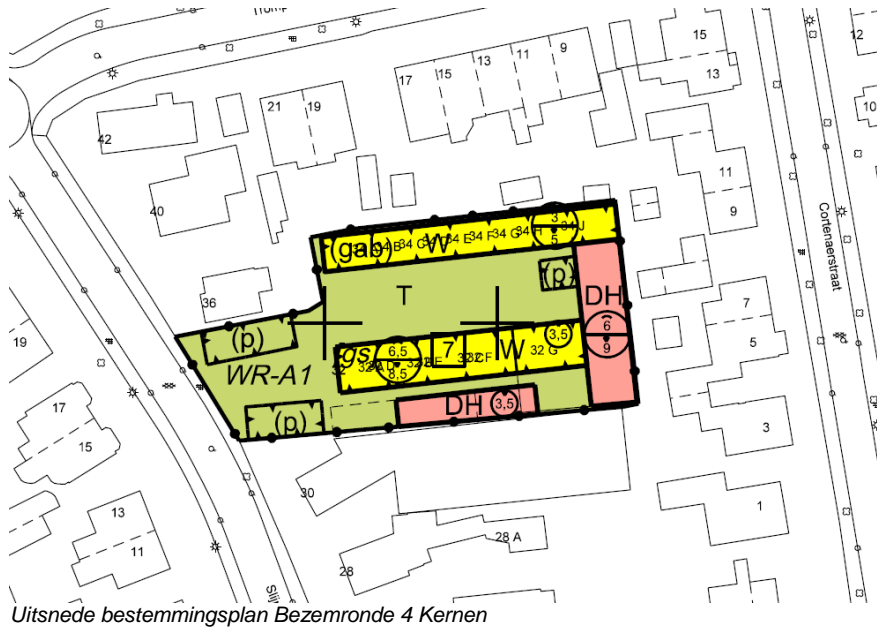
Situatie Slijpkruikweg 32, Ede



Uitsnede bestemmingsplan 'Molenstraat'

Reparatie, wijziging

Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'gestapeld' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -1'. Daarnaast wordt een aanduiding opgenomen dat er op het perceel maximaal 7 appartementen aanwezig mogen zijn. De goothoogte wordt deels vastgelegd op 6 meter en de bouwhoogte op 9 meter. Voor het achterste deel wordt de bouwhoogte vastgelegd op 3,5 meter. In beide gevallen is dit overeenkomstig de huidige situatie.



Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Molenstraat'.

2.16. Slunterweg 50, Ede

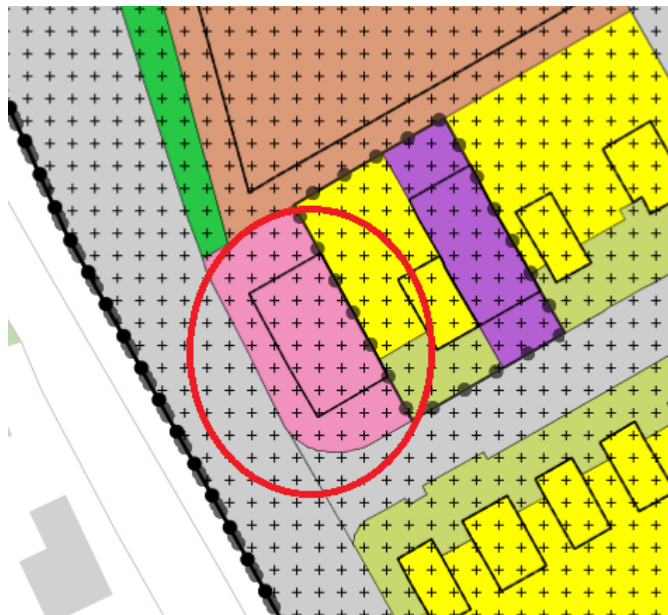
Situatie

In 1993 is het bestemmingsplan 'Kern Ede, omgeving hoek Slunterweg-Proosdijerveldweg' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd de bouw van een vrijstaande woning op de hoek van de Slunterweg-Proosdijerveldweg in Ede (Slunterweg 50) mogelijk gemaakt. Het perceel kreeg de bestemming 'eengezinshuizen vrijstaand'. In 1996 is de bouwvergunning voor de woning verleend. Een deel van de begane grond (ca 80 m²) is in gebruik als kantoorruimte.



Uitsnede oud bestemmingsplan 'Kern Ede, omgeving hoek Slunterweg-Proosdijerveldweg'.

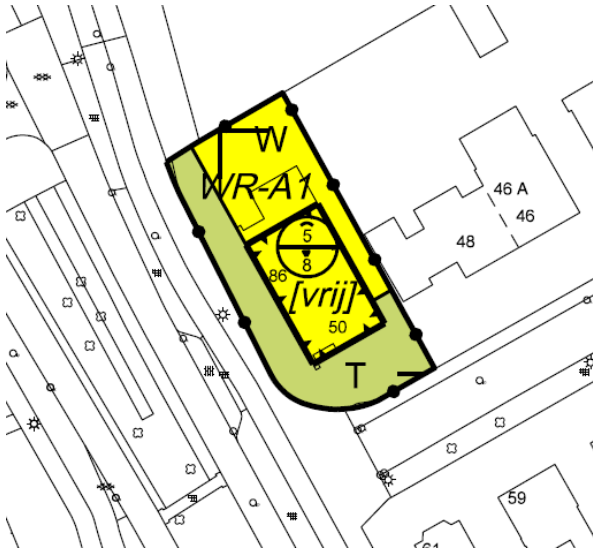
In 2010 is het bestemmingsplan 'Molenstraat' vastgesteld. Het perceel Slunterweg 50 is bestemd als 'Dienstverlening'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor dienstverlenende bedrijven en instellingen en kantoren. Op grond van de planregels mag het pand niet bewoond worden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Molenweg'

Reparatie, wijziging

De bestemming van de gronden wordt gewijzigd van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Binnen deze bestemming is zoals gebruikelijk ook aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan. Voor de voorgevel van de woning wordt de conform de standaard wijze van bestemmen, de bestemming 'Tuin' neergelegd.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemeronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Molenstraat'.

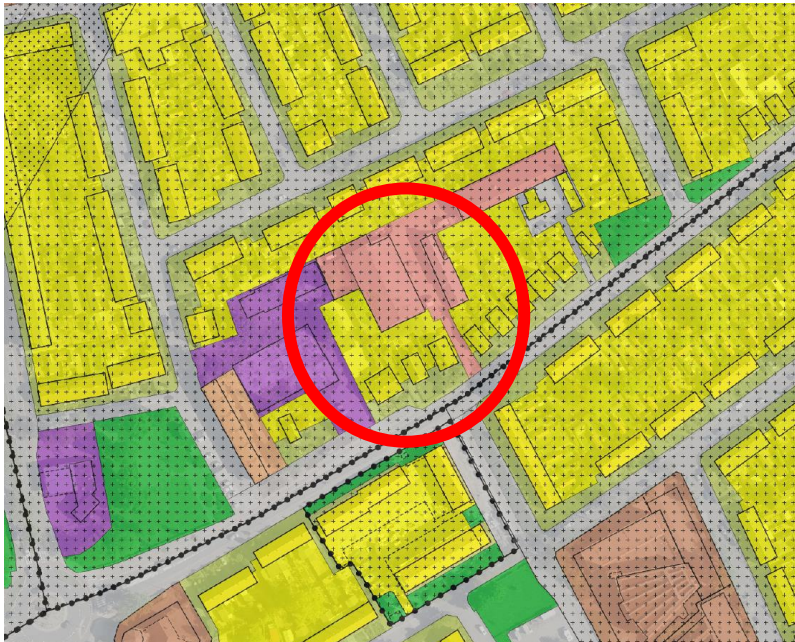
2.17. Veenderweg 120c, Ede

Situatie

Bij de laatste bestemmingsplanherziening (Molenstraat) is op het perceel Veenderweg 120c in Ede per abuis de woonbestemming neergelegd, terwijl hier in de feitelijke situatie een winkel is gevestigd. Middels voorliggend plan wordt deze omissie hersteld.



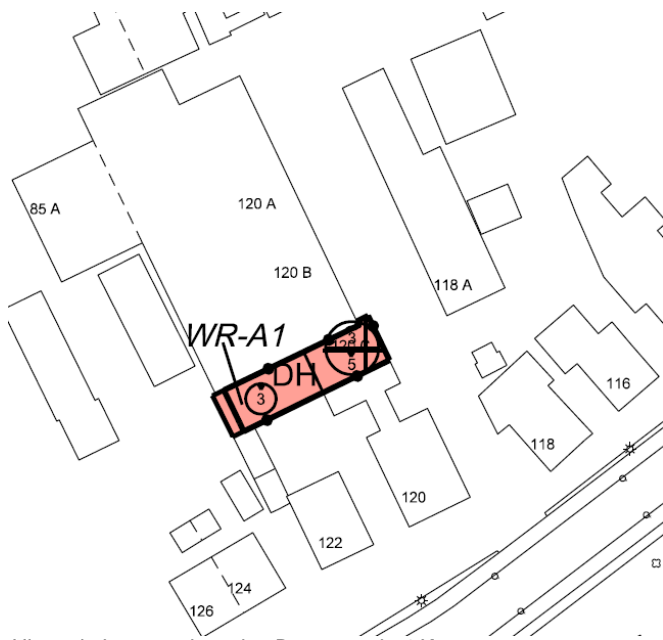
Situatie Veenderweg 120c, Ede



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Molenstraat'

Reparatie, wijziging

Op de percelen die kadastraal behoren tot de winkel wordt de bestemming 'Detailhandel' neergelegd.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Molenstraat'.

2.18. Verlengde Parkweg 23 Ede

Situatie

Het pand aan de Verlengde Parkweg 23 in Ede heeft momenteel twee functies: een scooterzaak (inclusief detailhandel) op de begane grond, en appartementen op de verdieping. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een gemengde bestemming: detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan, en wonen op beide verdiepingen.

De eigenaar van het pand wil de bedrijfsmatige activiteiten verplaatsen naar een bedrijventerrein. Het pand wordt vervolgens volledig in gebruik genomen ten behoeve van het wonen. Dit is conform het geldende bestemmingsplan mogelijk.

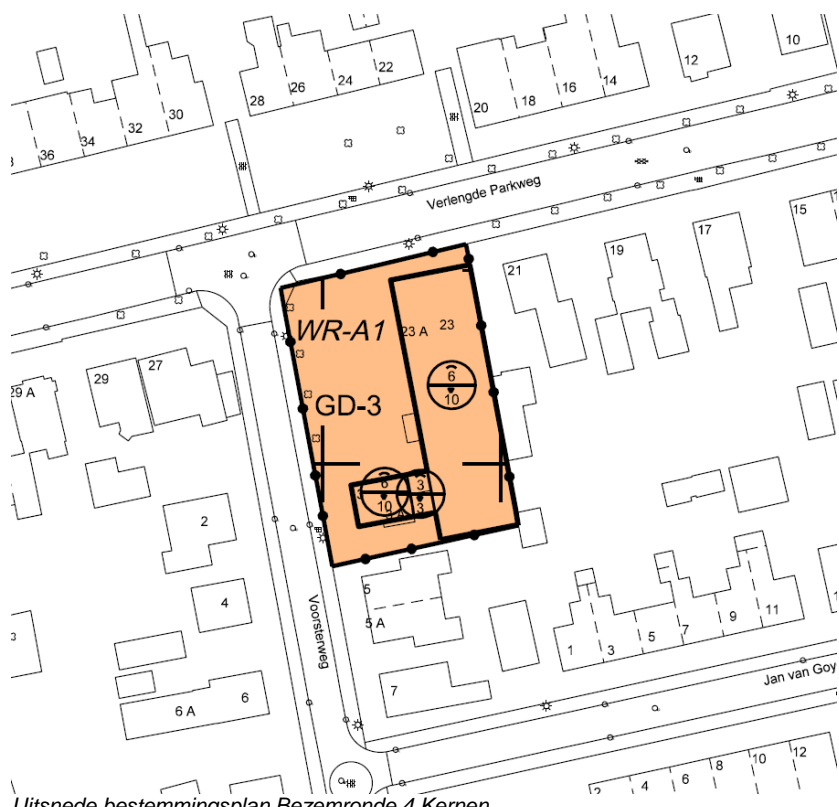
Voor de gevraagde functie op het bedrijventerrein moet echter worden afgeweken van het bestemmingsplan, aangezien het (ondergeschikte) detailhandel mogelijk maakt. De gemeente wil hier medewerking aan verlenen, maar wel onder de voorwaarde dat de detailhandelsmogelijkheden van de Verlengde Parkweg 23 worden wegbestemd. Dit past namelijk in de visie van de gemeente om detailhandelfuncties zoveel mogelijk in centrumgebieden te concentreren. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de detailhandelfunctie verwijderd van het perceel aan de Verlengde Parkweg 23.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Parkweg'

Reparatie, wijziging

Het perceel wordt bestemd als 'Gemengd - 3'. Op basis van deze bestemming mag - in overeenstemming met de huidige planologische situatie - op de begane grond en de verdieping worden gewoond. Daarnaast mogen op de begane grond ook dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, publiekverzorgende ambacht en dienstverlening, kantoren met baliefunctie en (para-)medische voorzieningen. De detailhandelfunctie is niet meer toegestaan. Aangezien er geen bouw- of gebruiksmogelijkheden worden toegevoegd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, is nader onderzoek vanwege sectorale regelgeving niet nodig.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving'.

2.19. Willem Marislaan, percelen achter nummer 7 t/m 13, Ede

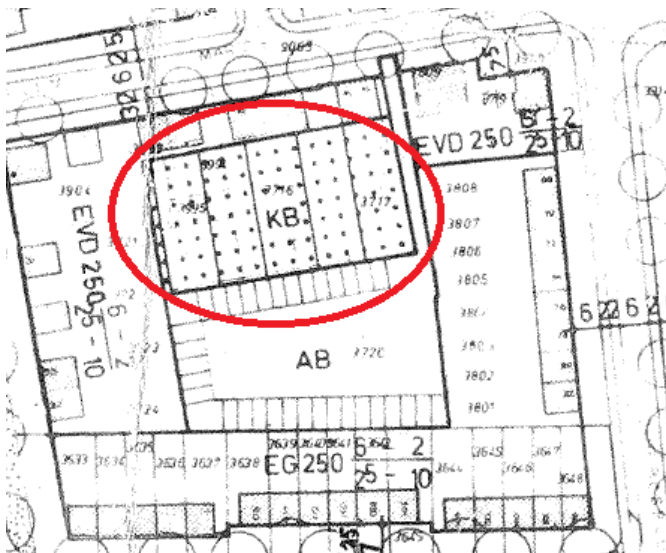
Situatie

Op de percelen achter de woningen Willem Marislaan nummer 7 t/m 13 in Ede bevindt zich sinds de jaren '80 bedrijfsbebouwing.



Situatie Willem Marislaan achter nummer 7 t/m 13, Ede

In het oude bestemmingsplan Kern Ede uit 1974 waren deze gronden bestemd voor 'Kleine Bedrijven'. De regels stonden bebouwing toe ten dienste van nijverheid en handel, niet zijnde detailhandel.



Uitsnede oud bestemmingsplan 'Kern Ede'

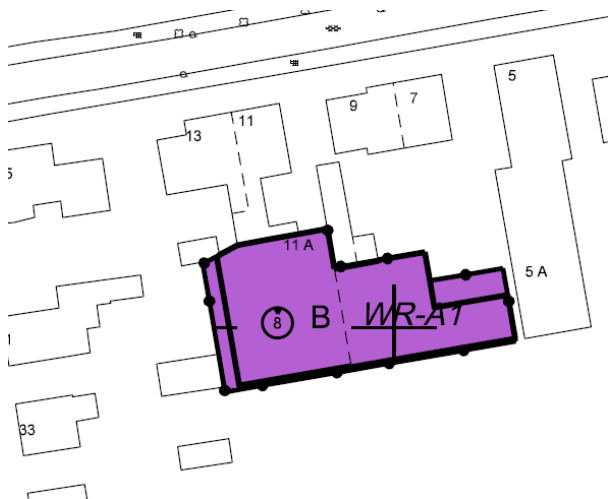
In 2011 is per abuis de bedrijfsbestemming van dit deel van het perceel afgehaald en is de bestemming 'Wonen' opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.



Uitsnede bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving'

Reparatie, wijziging

Voor dit deel van het perceel wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Hieraan wordt een bedrijvenlijst gekoppeld. Bedrijven welke op deze bedrijvenlijst in de categorie A en B voorkomen zijn op basis van deze bestemming toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Parkweg en omgeving'.

2.20. Schoolstraat achter nummer 10a en 10b, Ederveen

Situatie

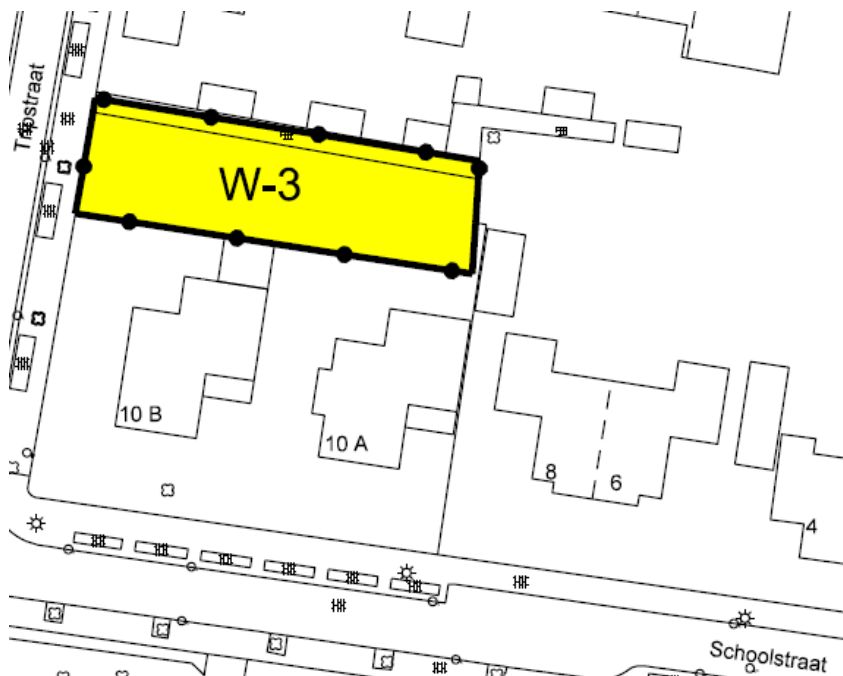
In april 2013 is het wijzigingsplan 'Ederveen, Schoolstraat' vastgesteld. Dit wijzigingsplan bood de juridisch-planologische basis om ter plaatse twee vrijstaande woningen te bouwen. Inmiddels zijn deze woningen gerealiseerd. In 2015 is de achterliggende strook openbaar groen verkocht aan de eigenaren van de nieuwe woningen.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Ederveen'

Reparatie, wijziging

De bestemming van de gronden worden gewijzigd van 'Groen' naar 'Wonen'. Voor wat betreft de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangesloten bij het bestemmingsplan dat geldt voor de woningen Schoolstraat 10a en 10b, te weten het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Archeologie

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de resultaten van het archeologisch

bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in het plangebied Schras, waar onderhavig gebied onderdeel van uitmaakt².

In 2005 is ten behoeve van eerdere ontwikkelingen in een veel groter plangebied, een bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. In het huidige plangebied zijn destijds geen boringen uitgevoerd. Gezien de aard van de resultaten kunnen deze echter worden geëxtrapoleerd naar het huidige plangebied

Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem bestaat uit gooreerdgrond. Dergelijke gronden waren te nat om te bewonen. Derhalve kon geconcludeerd worden dat eventuele archeologische resten vermoedelijk niet in het destijds onderzochte gebied aanwezig zijn.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde informatie is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is dan ook niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Toelichting

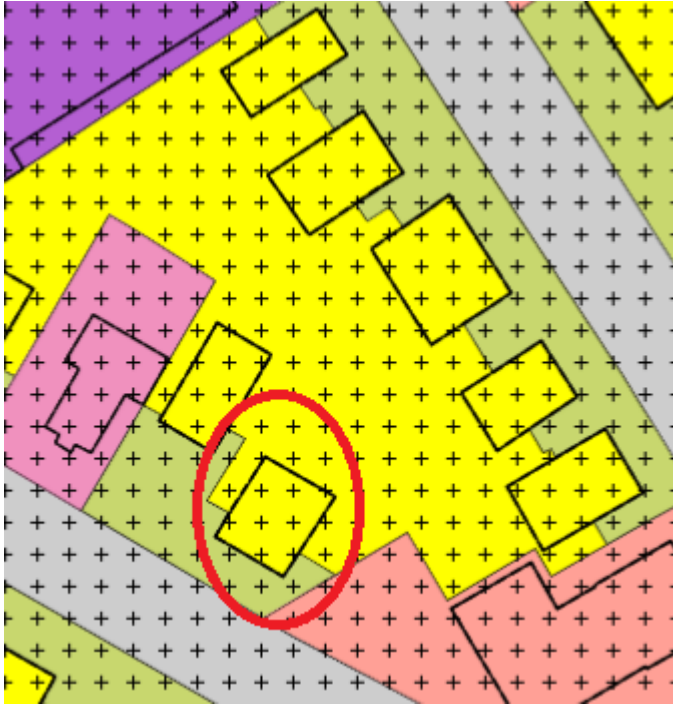
Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Ederveen' en het wijzigingsplan 'Ederveen Schoolstraat'.

² Sophie, G., 2005: Ederveen-Schras. Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. *ADC Rapport 446*, Amersfoort.

2.21. Julianastraat 17a, Harskamp

Situatie

De woning aan de Julianastraat 17a in Harskamp heeft een bouwhoogte van 10 meter. Op grond van het bestemmingsplan 'Harskamp' (vastgesteld in 2011) is het perceel bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse is een bouwhoogte van 19 meter opgenomen. Er is hier sprake van een vergissing voor de omliggende percelen geldt namelijk een standaard bouwhoogte van maximaal 10 meter.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Harskamp' (2011)

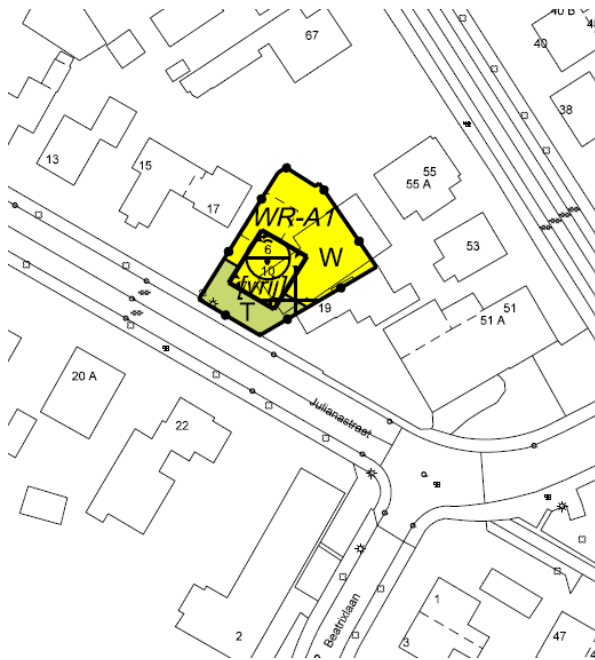
Daarnaast wijkt een bouwhoogte van 19 meter ook sterk af van hetgeen op grond van het oude bestemmingsplan mogelijk was. In het oude bestemmingsplan Harskamp (vastgesteld in 1977) had het perceel Julianastraat 17a de bestemming eengezinshuizen. Op grond van de planvoorschriften mag de bebouwing bestaan uit 2 bouwlagen (de zolderverdieping wordt niet als bouwlaag gezien).



Uitsnede uit oud bestemmingsplan 'Harskamp' (1977)

Reparatie, wijziging

Ter plaatse van het bouwvlak wordt de bouwhoogte aangepast. Deze mag ten hoogste 10 meter bedragen. Hiermee wordt aangesloten op de bouwmogelijkheden die voor de omliggende percelen gelden.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

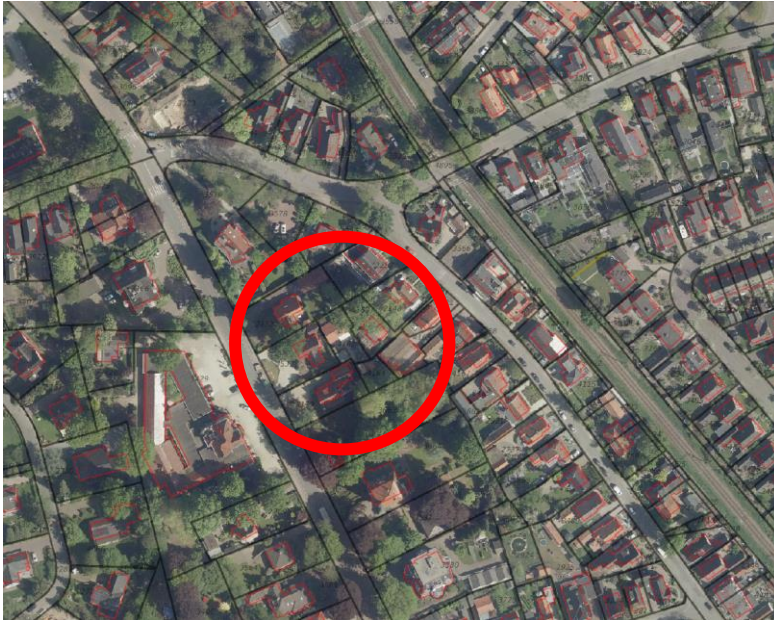
Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Harskamp'.

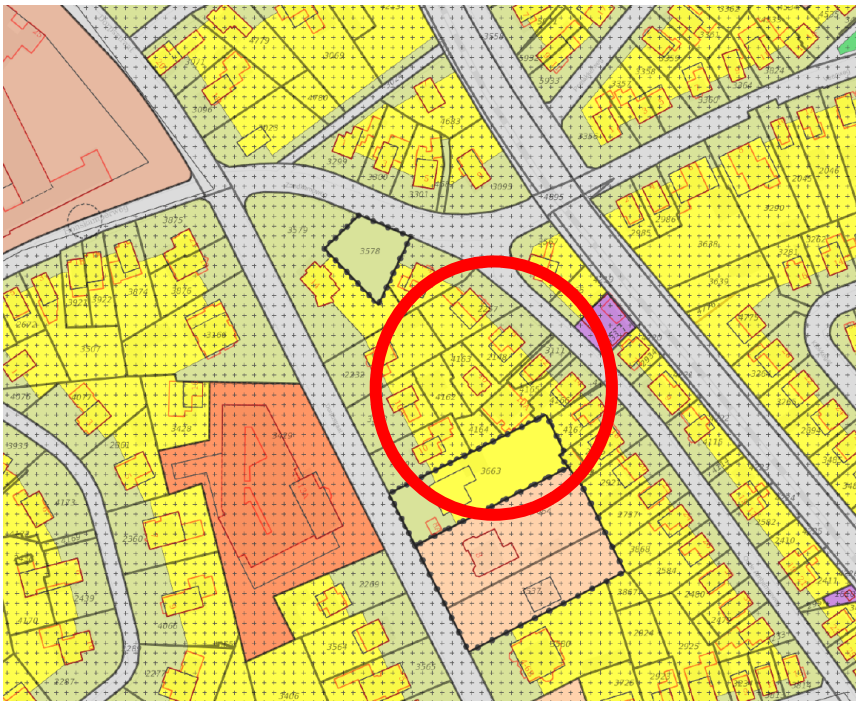
2.22. Oude Arnhemseweg 10a, Lunteren

Situatie

In 1985 is voor het perceel Oude Arnhemseweg 10 in Lunteren een vergunning verleend voor het omvormen van twee kleuterscholen naar twee vrijstaande woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Lunteren' is de woning Oude Arnhemseweg 10 wel positief bestemd. De woning gelegen achter deze woning (nummer 10a) is niet opgenomen. Deze fout wordt middels de voorliggende herziening hersteld.



Situatie Oude Arnhemseweg achter nummer 10 (Oude Arnhemseweg 10a), Lunteren



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Lunteren'

Reparatie, wijziging

Voor deze woning wordt, conform de verleende vergunning, op het perceel een bouwvlak opgenomen met daarbij een goothoogte van 3 en een nokhoogte van 6.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

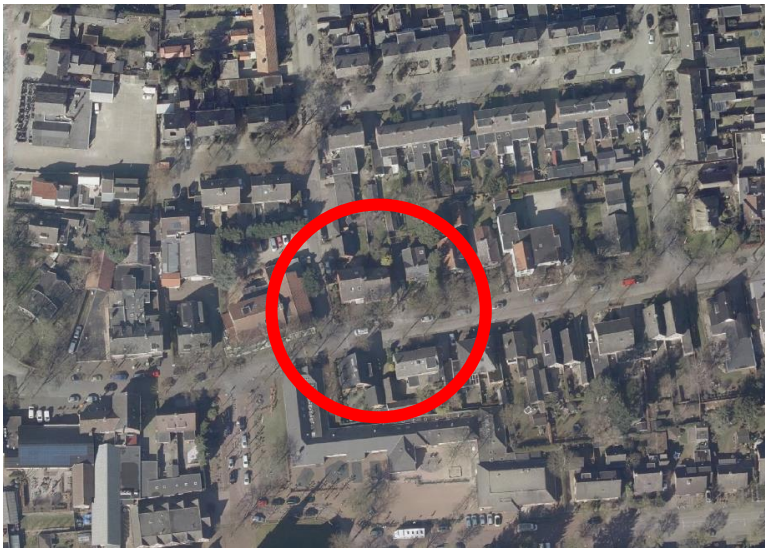
Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Lunteren'.

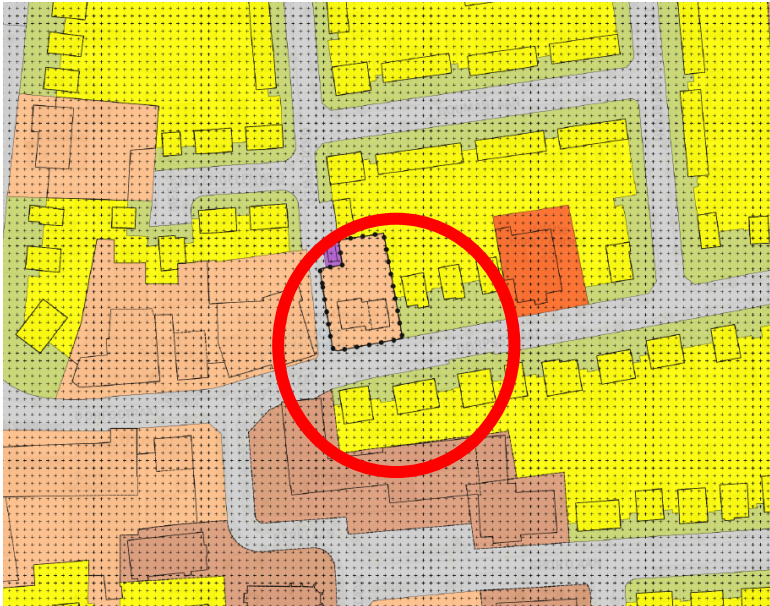
2.23. Dorpsstraat 23 en 25, Otterlo

Situatie

Dit perceel is meegenomen in het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, Kernen'. Destijds is het perceel gewijzigd van de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' naar de bestemming 'Gemengd - 4' met een functieaanduiding 'wonen'. Een dubbel woonhuis was namelijk niet in overeenstemming met de bestaande situatie omdat er op het perceel ook nog een kapperszaak aanwezig was. Echter boven de kapper zit ook nog een woning, welke middels een vergunning in de jaren 70 al is verleend. Deze woning is door de wijzigingen doorgevoerd in Bezemronde 3 wegbestemd.



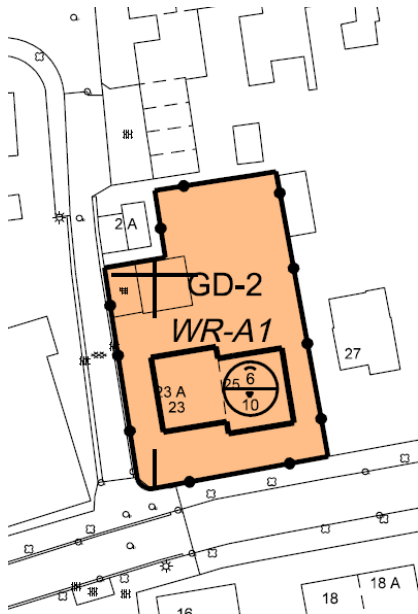
Situatie Dorpsstraat 23 en 25, Otterlo



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bezemronde 4, Kernen'

Reparatie, wijziging

Door in de regels van de bestemming Gemengd - 2 binnen de bestemmingsomschrijving ook 'wonen in de vorm van twee woningen' op te nemen mag op beide percelen worden gewoond. Hiermee wordt voldaan aan de feitelijke en vergunde situatie.



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Otterlo'.

2.24. Dirkjeserf, Wekerom

Situatie

Op 15 december 2011 is het bestemmingsplan Wekerom-West vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan voor onder andere deze locatie vertaald naar een juridisch kader op basis waarvan vergunningen verleend kunnen worden. Voor het gebiedje Dirkjeserf is deze vertaalslag niet geheel goed gegaan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, is het inrichtingsplan voor het gebied verder uitgewerkt. Deze uitwerking is niet in overeenstemming met het vastgestelde bestemmingsplan.

Op 7 maart 2017 is voor de restauratie van de boerderij op het perceel Edeseweg 65 een vergunning, in afwijking van het bestemmingsplan, verleend. Zo zijn bergingen vergund in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Daarnaast is deze boerderij gesplitst in een twee-onder-één-kapwoning, terwijl het eigenlijk enkel een vrijstaande woning mocht zijn. Door deze splitsing en verandering van de gronduitgifte op deze locatie, is ook de weg naar dit hofje naar de zuidzijde verschoven.

In de voorliggende herziening worden deze strijdigheden aangepast, zodanig dat de feitelijke situatie onder andere gebaseerd op de verleende vergunning weer past in het bestemmingsplan.



Situatie Dirkjeserf, Wekerom



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Wekerom-West'

Reparatie, wijziging

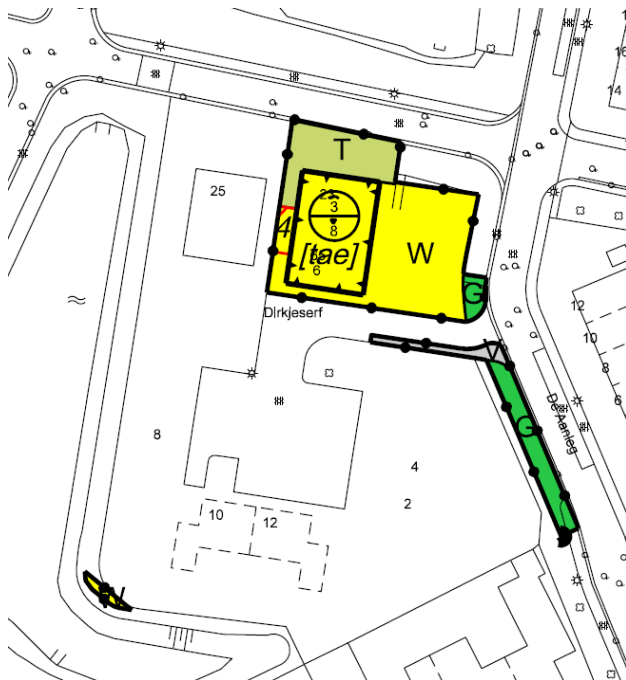
Op de onderstaande afbeelding is over het bestemmingsplan de kadastrale kaart gelegd. Hieruit blijkt dat delen van de bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' kadastraal toebehoren aan de twee woningen welke gerealiseerd worden in de voormalige boerderij aan de Edeseweg 65. Deze

gronden krijgen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast mag deze boerderij op basis van het huidige bestemmingsplan enkel gebruikt worden ten behoeve van één woning. Door het opnemen van de bouwaanduiding "twee-aaneen", wordt dit in overeenstemming gebracht met de reeds verleende vergunning.

Tevens is de feitelijke toegangsweg naar het binnenterrein meer zuidelijk gerealiseerd dan in eerste instantie gedacht. Dit zorgt er voor dat de weg nu in deels de bestemming 'Tuin' is gelegen. Dit deel van de toegangsweg krijgt de bestemming 'Verkeer'. Ook ligt op dit moment een deel van de Edeseweg (en de daarbij behorende groenstroken) binnen de bestemming 'Tuin'. Dit wordt met dit bestemmingsplan gecorrigeerd. Deze strook krijgt de bestemming 'Verkeer'.



Bestemmingsplan Wekerom-West met de kadastrale kaart als onderlegger



Uitsnede bestemmingsplan Bezemronde 4 Kernen

Toelichting

Voor de toelichting geldt de toelichting van het bestemmingsplan 'Wekerom-West'.

3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt 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 bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

3.2. Bestemmingsplanregels

Volgens de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De SVBP2012 heeft ten opzichte van de eerdere standaard uit 2008 verplichte wijzigingen doorgevoerd in de begripsomschrijvingen en de wijze van meten. De planregels van voorliggend bestemmingsplan kunnen om die reden enigszins afwijken van de planregels zoals gehanteerd in de actualisatieplannen.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn 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 geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is. Voorliggend bestemmingsplan is een samenstelling van verschillende locaties uit verschillende actualisatieplannen. Hoewel de gemeente Ede een standaard wijze van bestemmen hanteert, zijn er door de jaren heen verschillen ontstaan en was er indien nodig sprake van maatwerk. Deze onderlinge verschillen zijn voor deze 'reparatieronde' gerespecteerd, en worden wellicht in een volgende herziening meer gelijk getrokken.

Bestemmingen

Bedrijf

Deze bestemming is toegepast bij de locaties:

- Parkweg 85-3/ Willem Witsenlaan 2a Ede
- Willem Marislaan percelen achter nummer 7 t/m 13 Ede

De omgeving van deze locaties kan gekarakteriseerd worden als een functioneel gemengd gebied waarbij woningen en kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijven naast elkaar voorkomen. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor dit omgevingstype een aparte lijst met een aparte systematiek opgenomen. In deze systematiek is ervoor gekozen om met een categorie-indeling te komen:

- Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor de omgeving, dat deze aanpandig aan de woning kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.

- Categorie B betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C betreft de activiteiten zoals onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het moet gaan om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden mogen alleen in de dagperiode plaatsvinden;
- de activiteiten (inclusief opslag) moeten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden.

Binnen het bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven aan de hand van de bovenbeschreven categorisering ingedeeld. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bedrijven met categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) zonder meer toegelaten. Categorie C bedrijven zijn niet toegestaan. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Op de locatie aan de Parkweg 85-3/ Willem Witsenlaan 2a Ede zijn tevens de volgende functies mogelijk ter plaatse van de betreffende aanduidingen: een timmerwerkplaats en garageboxen.

Bedrijf-1

Deze bestemming is toegepast bij de locatie Marconistraat 11, Morsestraat 28-30 en Niels Bohrstraat 24a-26 in Ede. Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorieën 3.1 tot en met 4.1, zoals opgenomen in de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-bedrijvenlijst. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is een tankstation zonder lpg vulpunt toegestaan.

Detailhandel

Deze bestemming is toegepast bij de locaties:

- Slijpkruikweg 32 in Ede
- Veenderweg 120c in Ede

Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Gemengd-1

Deze bestemming is toegepast bij de locatie Alexander Verhuellstraat 18a, Ede. Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren toegestaan en mag gewoond worden op de verdieping.

Gemengd-2

Deze bestemming is toegepast bij de locatie Dorpsstraat 23-25 in Otterlo. Op de gronden van deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan. Daarnaast is wonen binnen deze bestemming mogelijk.

Gemengd-3

Deze bestemming is toegepast bij de locatie Verlengde Parkweg 23 in Ede. Op de gronden van deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, publiekverzorgende ambacht en dienstverlening, kantoren met baliefunctie, (para-)medische voorzieningen, allen uitsluitend op de begane grond toegestaan. Daarnaast is wonen in de vorm van één of meerdere woningen en/of kamerverhuur toegestaan.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied. Deze bestemming is toegepast bij de locatie Dirkjeserf Wekerom.

Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn ondergebracht onder de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten en een bebouwingspercentage zijn aangegeven. Deze bestemming is toegepast voor de percelen Prins Bernhardlaan 95, 97 en 99 in Ede. Deze percelen zaten in één bouwvlak gekoppeld aan het perceel Prins Bernhardlaan 91a tot en met f. Echter deze twee percelen hebben een woonvlak

gekregen. Voor de percelen Prins Bernhardlaan 95, 97 en 99 moet de bestaande bestemming Maatschappelijk behouden blijven. Ter plaatse van deze bestemming is uitsluitend een zorginstelling toegestaan. Hetgeen in het bestemmingsplan 'Maanderweg e.o.' ook al het geval was.

Tuin

Deze bestemming is toegepast op de percelen:

- Irenelaan, Nassaulaan, Julianalaan en Prins Bernhardlaan, Bennekom;
- Molenstraat 55, Bennekom
- Lindelaan naast nummer 5 (nummer 7), Ede
- Molenstraat 153, Ede
- Oude Arnhemseweg 14a, Ede
- Prins Bernhardlaan 91a tot en met f, Ede
- Schaapsweg 59, Ede
- Slunterweg 50, Ede
- Slijpkruikweg 32, Ede
- Julianastraat 17a, Harskamp
- Dirkjeserf, Wekerom

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan met uitzondering van bestaande gebouwen. Ook een uitzondering hierop vormen de aanduidingen 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding- bijgebouwen en overkappingen toegestaan' hierbinnen zijn bijgebouwen respectievelijk bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons aan de voor- en zijgevel met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg). Parkeren voor de voorgevel van de woning is niet toegestaan met uitzondering van bestaande situaties. Ook een uitzondering hierop betreft de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Deze aanduiding is opgenomen aan de Slijpkruikweg 32 in Ede.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de locatie Molenstraat 55 in Bennekom en voor de locatie rond het Dirkjeserf in Wekerom. Voor deze laatste locatie is de herziening ingezet om het definitieve inrichtingsplan op de juiste manier in het bestemmingsplan te krijgen. Hierbij moest geschoven worden met verschillende bestemmingen waaronder de bestemming 'Verkeer'. Ondanks dat deze bestemming niet meer de standaard bestemming is die gebruikt wordt voor verkeer, is hier bewust voor gekozen. De straten waarop deze bestemming aansluit hebben namelijk ook deze bestemming.

Wonen

Deze bestemming is toegepast op de percelen:

- Irenelaan, Nassaulaan, Julianalaan en Prins Bernhardlaan, Bennekom
- Molenstraat 55, Bennekom
- Lindelaan naast nummer 5 (nummer 7), Ede
- Molenstraat 153, Ede
- Oude Arnhemseweg 14a, Ede
- Prins Bernhardlaan 91a tot en met f, Ede
- Schaapsweg 59, Ede
- Slijpkruikweg 32, Ede
- Slunterweg 50, Ede
- Schoolstraat Ederveen
- Julianastraat 17a, Harskamp
- Oude Arnhemseweg 10a, Lunteren
- Dirkjeserf, Wekerom

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is aangegeven om welke woningtypen het gaat (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen, aaneen gebouwd of gestapeld).

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Voor de locaties Molenstraat 153 in Ede, Slijpkruikweg 32 in Ede, Schaapsweg 59 in Ede en Prins Bernhardlaan 91c tot en met f in Ede zijn aanduidingen opgenomen om het maximaal aantal appartementen en/of kamers vast te leggen. Tevens is op de Slijpkruikweg 32 in Ede ten noorden van het perceel op de Woonbestemming een aanduiding garageboxen opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn alleen garageboxen toegestaan. Dat wil zeggen dat ter plaatse van deze aanduiding niet mag worden gewoond.

Wonen - 2

Deze bestemming is neergelegd op het perceel Doesburgerdijk 9. Deze woning was per abuis wegbestemd en is nu conform de systematiek van het uitwerkings- en wijzigingsplan 'Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur' weer toegevoegd.

De bestemming Wonen - 2 heeft betrekking op de bestaande woningen binnen het gebied met bestemming Natuur. Een bouwvlak is strak om de bestaande woning opgenomen waarbinnen de woning moet worden gerealiseerd. De bestaande maatvoering van de woning geldt tevens als maximaal toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van het bepaalde met betrekking tot de bestaande maatvoering en toestaan dat deze wordt uitgebreid, mits de inhoud van de woning met niet meer dan 10% toeneemt. Eveneens kunnen via een afwijking aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. De maatvoering van deze uitbreidingen alsmede voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is opgenomen in de regels.

Wonen - 3

Deze bestemming is toegepast op de Schoolstraat achter nummer 10a en 10b in Ederveen. De bestemming 'Wonen - 3' is opgenomen vanwege de aan- en uitbouw en bijgebouwenregeling. In dit specifieke geval wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat.

Wonen - 4

Deze bestemming is toegepast op de percelen Irenelaan, Nassaulaan, Julianalaan en Prins Bernhardlaan in Bennekom en de Molenstraat 55 in Bennekom. De bestemming 'Wonen - 4' is opgenomen vanwege de aan- en uitbouw en bijgebouwenregeling. In dit specifieke geval wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in de bestemmingsplannen Bennekom-Centrum en Bennekom-Oost.

Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is neergelegd op de percelen Dirkeweideweg 2-14 in Ede. Het betreft een bestaand woonwagenkamp. In de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' is geregeld dat binnen het bouwvlak niet meer woonwagens gerealiseerd mogen worden dan aangegeven op de plankaart. Tevens is er een maximale maat opgenomen voor de goot- en bouwhoogte

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de locaties:

- Irenelaan, Nassaulaan, Julianalaan en Prins Bernhardlaan, Bennekom
- Molenstraat 55, Bennekom
- Alexander Verhuellstraat 18a, Ede
- Dirkeweideweg 2-14, Ede
- Lindelaan 7 (naast nummer 5), Ede
- Molenstraat 153, Ede
- Oude Arnhemseweg 14a, Ede
- Parkweg 85-3/ Willem Witsenlaan 2a, Ede
- Schaapsweg 59, Ede

- Slijpkruikweg 32, Ede
- Slunterweg 50, Ede
- Veenderweg 120c, Ede
- Verlengde Parkweg 23, Ede
- Willem Marislaan percelen achter nummer 7 t/m 13, Ede
- Julianastraat 17a, Harskamp
- Oude Arnhemseweg achter nummer 10, Lunteren
- Dorpsstraat 23 en 25, Otterlo

Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel 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

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkende maatvoering worden beoordeeld. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene gebruiksregels

Een algemene regel met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In dit bestemmingsplan betreft het twee aanduidingsregelingen, te weten 'overige zone-voorwaardelijke verplichting' en de 'wetgevingszone- wijzigingsgebied 4'. De 'overige zone-voorwaardelijke verplichting' is opgenomen zodat bij realisatie van eventuele bebouwing het ecologische onderzoek wordt uitgevoerd. De 'wetgevingszone- wijzigingsgebied 4' is overgenomen uit het oude bestemmingsplan Wekerom-West.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Dit om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

Algemene procedureregels

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

Overige regels

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 "

Overgangs- en slotbepalingen**Overgangsrecht**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd.

Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bezemronde 4, Kernen.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Inzake art 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Het plan heeft, behoudens de reguliere kosten voor de tienjaarlijkse planherziening, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is er gekozen geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Wel zijn de verschillende eigenaren van de percelen waarop de herziening betrekking heeft op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijzigingen.

Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Het voorliggend bestemmingsplan is niet, zoals gebruikelijk, verzonden naar alle overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro). Dit heeft te maken met de geringe impact die de plannen hebben; het gaat namelijk veelal over de reparatie van eerder geboden rechten. Eventuele vooroverlegreacties worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen.

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De nota van zienswijze wordt als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd.

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

- Verkennend bodemonderzoek Irenelaan 1a te Bennekom, 7 februari 2017, projectnummer 1247537
- Bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek in de vorm van boringen, Schras Ederveen, mei, juni 2005, projectcode 4073900