

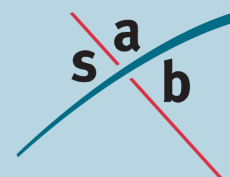
Uitwerkingsplan

# Woongebied Kernhem, Hoofdwegen-, groen- en waterstructuur, fase 1 en 2

regels

**gemeente Ede**

Datum: 16 november 2009  
Projectnummer: 90679  
ID: NL.IMRO.0228.BPU2009KRNH0001-0101





# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	4
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>5</b>
Artikel 3	Groen	5
Artikel 4	Natuur	6
Artikel 5	Verkeer	7
Artikel 6	Water	7
Artikel 7	Wonen - 2	7
Artikel 8	Leiding - Riool	9
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>11</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 10	Vrijwaringszone - Straalpad	11
<b>4</b>	<b>Slotregels</b>	<b>12</b>
Artikel 11	Slotregel	12

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

***plan***

het uitwerkingsplan Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur, fase 1 en 2 van de gemeente Ede;

***de verbeelding***

de analoge voorstelling van de in het uitwerkingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.0228.BPU2009KRNH0001-0101;

***aanduiding***

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

***bouwen***

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

***bouwgrens***

de grens van een bouwvlak;

***bouwperceel***

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

***bouwperceelgrens***

de grens van een bouwperceel;

***bouwvlak***

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

***de bouwhoogte van een bouwwerk***

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

***de dakhelling***

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

***de goothoogte van een bouwwerk***

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

***de inhoud van een bouwwerk***

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

***de oppervlakte van een bouwwerk***

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

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

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a (openbare) groenvoorzieningen, bermen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen alsmede voor ontsluitingspaden ten behoeve van aangrenzende parkeervoorzieningen, paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
  - b behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde van de houtwal ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
- met de daarbij behorende bouwwerken.

#### 3.2 *Bouwregels*

- 3.2.1 Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de aldaar genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

#### 3.3 *Aanlegvergunning*

- 3.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
- a het aanleggen van paden en/of andere oppervlakteverhardingen
  - b het ophogen, verlagen, egaliseren en ontginnen van gronden;
  - c het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg hebben;
  - d het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
  - e het graven van of dempen van sloten of greppels.
- 3.3.2 Het bepaalde in artikel 3.3.1 is niet van toepassing op:
- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
  - b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;
  - c. het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in het kader van de realisering van de bestemming volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld inrichtingsplan en/of beheerplan.
- 3.3.3 Het bepaalde in artikel 3.3.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden:
- a De landschappelijke en natuurwaarden van de beplantingen op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel;
  - b De mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind; en indien
  - c een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

## **Artikel 4 Natuur**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg en handhaving van een ecologische verbinding;
- b behoud, versterking en/of herstel van de (toekomstig) aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarde;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- c fiets- en/of voetpaden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer',
- d watergangen;
- e speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waaronder begrepen terreinafscheidin- gen en straatmeubilair.

### **4.3 Aanlegvergunning**

4.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burge- meester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in artikel 4.1 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoe- ren:

- a het aanleggen van paden en/of andere oppervlakteverhardingen
- b het ophogen, verlagen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg hebben;
- d het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
- e het graven van of dempen van sloten of greppels;
- f het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

4.3.2 Het bepaalde in artikel 4.3.1 is niet van toepassing op:

- a normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instand- houding van het onderhavige plangebied;
- b andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke orde- ning van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in het kader van de realise- ring van de bestemming volgens een door burgemeester en wethouders vastge- steld inrichtingsplan en/of beheerplan.

- 4.3.3 Het bepaalde in artikel 4.3.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan landschappelijke of natuurwaarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen (bermen), een ecoduiker, watergangen, nutsvoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen, en geluidwerende voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

### **5.2 Bouwregels**

- 5.2.1 Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 5.1 genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kruisend (fiets)verkeer, worden gebouwd.
- 5.2.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd die voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
  - b de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
  - c de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, zoals watergangen en waterpartijen, alsmede voorzieningen ten behoeve van infiltratievoorzieningen en waterbuffers met de daarbij behorende andere bouwwerken.

### **6.2 Bouwregels**

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

## **Artikel 7 Wonen - 2**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg en handhaving van een ecologische verbinding;
- b behoud, versterking en/of herstel van de (toekomstig) aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarde;
- c de bestaande woningen met de daarbij behorende bouwwerken.

## **7.2 Bouwregels**

- 7.2.1 Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- 7.2.2 Ten aanzien van de bouwmassa van de woningen:
- a de bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van de bestaande woningen mag niet worden vergroot.
- 7.2.3 Ten aanzien van de situering van de woningen:
- a De woningen binnen het bouwvlak zijn gelegen.
- 7.2.4 Ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:
- a binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de toegestane maximum bouwhoogte voor de woning;
  - b buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste bedragen:
    - 1 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
    - 2 2,75 m voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## **7.3 Ontheffing bouwregels**

- 7.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a voor de uitbreiding van de woonruimte, bijgebouwen / overkappingen:
- a bij iedere woning mogen een uitbreiding van de woonruimte, uit- of aanbouw en bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - b de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten haaks uit de achtergevelbouwgrens van de woning niet dieper mag zijn dan 3 m; de verticale projectie van die bouwwerken in daarbij maatgevend;
  - c
    - 1 de voorgevel van aan- of uitbouwen en bijgebouwen, welke worden gebouwd op het bouwperceelsgedeelte naast een zijgevel van de woning, dient te worden opgericht op een afstand van tenminste 3 m van de voorgevel van de woning en op een afstand van tenminste 6 m van de vóór de voorgevel van de woning gelegen bouwperceelgrens;
    - 2 bij de plaatsing van de bijgebouwen en/of overkappingen dient over een breedte van minimaal 4/5 van de breedte van de achtergevel van de woning een zone van 6 meter diepte vrij te worden gehouden;
  - d de goothoogte van een aan- of uitbouw van de woonruimte of overkapping aan de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning vermeerderd met 0,30 m;
  - e de goothoogte van bijgebouwen en andere overkappingen niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - f de dakhelling van bijgebouwen en andere overkappingen niet meer dan 60° mag bedragen;
  - g de bouwhoogte van bijgebouwen en andere overkappingen niet meer dan 4,5 m mag bedragen.

- 7.3.2 Burgemeester en wethouder kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a artikel 7.2.2 onder a voor het afwijken van de bestaande maatvoeringen van de bestaande woningen op voorwaarde, dat:
    - 1 de inhoud van de bestaande woningen met niet meer dan 10% mag worden vergroot;
    - 2 de bij de woning aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd.
  - b artikel 7.2.3 onder a voor de herbouw van bestaande woningen buiten het bouwvlak op voorwaarde dat de andere situering van de woning een bijdrage levert aan de doelstelling van de bestemming met betrekking tot het realiseren van een ecologische verbinding.

## **Artikel 8 Leiding - Riool**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' met de daarbij behorende andere bouwwerken.

### **8.2 Bouwregels**

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in artikel 8.1 bedoelde bestemming worden gebouwd.

### **8.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 8.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen waarbij het bepaalde in de bouwregels van die andere bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat deze bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de leidingbelangen dit gedogen. Alvorens een bouwvergunning te verlenen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **8.4 Aanlegvergunning**

- 8.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
- a het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
  - b het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
  - c het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
  - d het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- 8.4.2 Een vergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 is slechts toelaatbaar, indien door de andere werken en/of werkzaamheden:
- a geen schade aan de leidingen wordt toegebracht of anderszins de belangen van de leiding worden of kunnen worden geschaad;
  - b geen gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

- 8.4.3 Het bepaalde in artikel 8.4.1 is niet van toepassing:
- a op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leidingen;
  - b op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leidingen;
  - c op andere werken en/of werkzaamheden, uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis.
- 8.4.4 Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling**

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

#### **Artikel 10 Vrijwaringszone - Straalpad**

- 10.1** Onverminderd het bepaalde in deze regels is het, voor wat betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad', niet toegestaan bouwwerken op te richten met een grotere bouwhoogte dan 35 meters ten opzichte van + NAP.
- 10.2** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 10 voor de bouw van bouwwerken met een grotere hoogte, een en ander volgens de bepalingen van dit plan. Alvorens deze ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van het straalpad.

## **4 Slotregels**

### **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan 'Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur, fase 1 en 2'.