

Bestemmingsplan Zonneoordlaan 27, Ede

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarde

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde - archeologie (dubbelbestemming)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Artikel 9 Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Zonneoordlaan 27" van de gemeente Ede;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 02284000006- met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de wooneenheid en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis verbonden beroep:

het in een wooneenheid met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende wooneenheid;

1.7 aanbouw:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestaande situatie:

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

- t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

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

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

a. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

b. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet

aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.20 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.21 detailhandel:

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

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.24 lichte bedrijvigheid:

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.25 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand;

1.26 uitbouw:

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

1.27 woning

een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.28 wooneenheid:

een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.29 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Algemeen

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

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

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

2.6 peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, een en ander met daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Aanlegvergunning

Aanlegvergunning landschappelijke waarde en bomen

3.2.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en

wethouders ex artikel 3.3 Wro binnen de bestemming "agrarisch met waarde" danwel de bestemming "wonen" de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt
woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden
en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere
leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

3.2.2 Uitzonderingen

Het onder 3.2.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale
onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan
aanlegvergunning is verleend;

- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

3.2.3 Afweging

De onder 3.2.1. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de landschappelijke waarde dan wel de bestaande bomen niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht.

3.2.4 Deskundige

Alvorens omtrent het verlenen van de aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een terzake deskundige, zoals een gecertificeerde "tree technician".

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e een woongebouw met een inhoud van maximaal 800 m³ met dien verstande dat een wooneenheid maximaal 600 m³ meet;
- f een woongebouw met een inhoud van maximaal 600 m³, met daarin één wooneenheid, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- c Per bouwvlak mogen niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd dan aangegeven op de plankaart.
- d Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- g De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 50°.
- h De bebouwingsregeling voor hoofdgebouwen is mede van toepassing voor aan- en uitbouwen.
- i De inhoud van een wooneenheid bedraagt maximaal 600 m³.

4.2.2 Vrijstaande bijgebouwen

- a Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak "bijgebouw"
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d. De oppervlakte van een bijgebouw mag per woongebouw niet meer dan 60 m² bedragen.

4.2.3 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes de voorgeschreven maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.2.4 Aantal woningen

- a Ter plekke van de aanduiding 'vrijstaand' is een woongebouw toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m³, met dien verstande dat in dit woongebouw maximaal één woning is toegestaan.
- b Ter plekke van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' is een woongebouw toegestaan met een inhoud van maximaal 800 m³, met dien verstande dat een wooneenheid een inhoud van maximaal 600 m³ heeft.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijvigheid als genoemd in de categorieën 1 en/of 2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de het woongebouw tot een maximum van 30 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie 1 en/of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 5 Waarde- archeologie (dubbelbestemming)

5.1 Archeologisch waardevol gebied

Binnen de op de plankaart als 'Waarde- archeologie' aangegeven gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd, totdat het onderzoek naar archeologisch waardevol bodemarchief is uitgevoerd.

5.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen van het verbod tot het bouwen van bouwwerken ontheffing te verlenen, voordat het onderzoek naar archeologisch waardevol bodemarchief is uitgevoerd, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het archeologisch waardevolle gebied.

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1 Aanlegvergunning

Het is op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'waarde-archeologie' verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen, egaliseren, bodemverlagen en/of afgraven van gronden;
- b het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt het woelen en draineren;
- c het aanleggen van boomgaarden;
- d het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of waterbassins.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in dit lid onder 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

5.3.3 Toelaatbaarheid

Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend, indien het behoud van de aanwezige oudheidkundige waarden is gewaarborgd.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid onder 5.3.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Situering

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het wijzigen van de plaats en/of richting van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwzones en/of grenzen van aanduidingen, mits:

- a. de afwijking van geringe aard is; dit betekent in ieder geval dat grenzen met niet meer dan 10 m mogen worden verschoven, en dat oppervlakken met niet meer dan 10% mag worden verkleind of vergroot;
- b. de afwijking met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is dan wel de aanpassing aan de terreingesteldheid de afwijking noodzakelijk maakt;
- c. de belangen van derden en de functies van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

8.2 Openbare nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Ontheffing

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen

ontheffingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. het voornemen tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende 2 weken ter inzage.
- b. de terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

10.3.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.3.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 2 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

“ Regels van het bestemmingsplan Zonneoordlaan 27 van de gemeente Ede” .