

NOTA VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Enka-terrein

29 juli 2009

Het ontwerp van het bestemmingsplan is ten behoeve van de nu ter besluitvorming voorliggende versie op diverse punten aangepast. Het betreft ambtshalve wijzigingen zoals wijzigingen van stedenbouwkundige aard en redactionele aanpassingen in de planregels. Daarnaast betreft het wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan hebben betrekking op de volgende onderdelen.

Verbeelding

1. Aan de westzijde van het eerste deelgebied, in de bestemming Wonen-1 is een onderdoorgang op de kaart aangegeven [ond]. Ter plaatse van deze aanduiding kan het bouwblok worden doorgetrokken, met uitzondering van de begane grond zodat de onderdoorgang vrij blijft. In de legenda is de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.
2. In de bestemming Wonen-2 zijn twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan waren dit er zes. De twee overgebleven bouwvlakken zijn van vorm veranderd; de 'zone bijgebouwen' is verwijderd.
3. Vóór de twee woningen is een strook met een bestemming Verkeer opgenomen.
4. In het bouwvlak van de bestemming Wonen-2 is een aanduiding opgenomen voor de nokrichting [nr].
5. In het bouwvlak van de bestemming Wonen-2 is een aanduiding opgenomen voor de kap [kap].
6. De ligging van de as van de zuidelijke ontsluiting zoals aangegeven in de bestemming Verkeer is aangepast als gevolg van het ontwerpproces van het kruispunt. De gewijzigde ligging van de as past binnen de vastgestelde hogere grenswaarden voor de omliggende bebouwing.
7. In de uit te werken deelgebieden 3, 4, 5 en 6 zijn aanduidingen voor een maximale bouwhoogte opgenomen binnen een bepaald maatvoeringsvlak waar bij de uitwerking rekening moet worden gehouden.
8. De plangrens is tekentechnisch met een lijn in overeenstemming met de legenda op de kaart gezet. De ligging van de plangrens is onveranderd.

Regels

In de artikelen van de planregels zijn diverse redactionele aanpassingen verricht. Dit komt voor bepaalde artikelen neer op een gewijzigde nummering van de planregels, het invoegen van tussenkopjes en andere ondergeschikte zaken. Dit soort wijzigingen, zonder inhoudelijke betekenis, wordt verder niet benoemd.

De term "(bouw)hoogte" die op diverse plaatsen voorkwam in het ontwerp, is gewijzigd in "bouwhoogte".

Artikel 1. Begrippen

- de volgorde van enkele begrippen in de lijst is veranderd door het begrip 'bestemmingsplan' vooraan in de lijst te plaatsen en de overige begrippen op alfabet.
- 1.6 achtergevelrooilijn: deze definitie is toegevoegd.
- 1.16 bouwen: deze definitie is in overeenstemming gebracht met de SVBP (standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen) door in de laatste regel 'en het vergroten' te verwijderen.
- 1.33 geluidgevoelige functies: begrip is aangepast.
- 1.35 hogere grenswaarde: begrip is toegevoegd.
- 1.45 maatschappelijke en culturele voorzieningen: duidelijk is gemaakt dat een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal ook onder dit begrip valt.

- het begrip 'voorgevelrooilijn' is verwijderd.
- 1.61 voorkeursgrenswaarde: begrip is toegevoegd.

Artikel 2. Wijze van meten

- 2.1.6 bouwhoogte van een bouwwerk: deze definitie is in overeenstemming gebracht met de SVBP (standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen) door het woord 'verticaal' uit de eerste regel te verwijderen.
- 2.3 ondergeschikte bouwdelen: de woorden 'luifels', 'erkers' en 'balkons' zijn uit dit begrip verwijderd.
- 2.4 de verwijzing naar andere wettelijke regelingen is nu opgenomen als Artikel 14.1.

Artikel 3. Groen

- 3.1 bestemmingsomschrijving: onder h. zijn brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen toegevoegd.

Artikel 4. Tuin

- 4.1 bestemmingsomschrijving: onder b. zijn toegevoegd erkers, balkons en/of luifels bij hoofdgebouwen met de bestemming Wonen-2.
- 4.2.1 toegevoegd is de mogelijkheid om in de bestemming Wonen-2 erkers, balkons en/of luifels aan de voorgevel te bouwen. Voorwaarden voor diepte en afstand tot de openbare weg zijn in deze planregel opgenomen.
- 4.2.2 de bepaling over het bouwen van erfafscheidingen is gewijzigd in de zin dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.
- 4.4 specifieke gebruiksregels: toegevoegd is de zinsnede 'aan het gebruik onttrokken'; tevens geldt de gebruiksregel voor voertuigen.
- in overeenstemming met de SVBP is de ontheffing van de gebruiksregel voor het bouwen van onderdoorgangen (in het ontwerp art. 4.5) gesplitst in een deel dat geldt voor het bouwen (nu art. 4.3.1.b) en een deel dat geldt voor het gebruik (art. 4.5). De term 'onderdoorgangen' is vervangen door 'poorten'.

Artikel 5. Verkeer

- 5.1 bestemmingsomschrijving: onder b. is de term 'onderdoorgangen' vervangen door 'poorten'.
- 5.1 bestemmingsomschrijving: onder i zijn brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen toegevoegd.
- 5.2.2.d: de term 'onderdoorgangen' is vervangen door 'poorten'.
- 5.3 de term 'inrichtingsregels' is vervangen door 'specifieke gebruiksregels'. In plaats van de term 'aanduiding' is, in overeenstemming met de verbeelding, de term 'figuur' gebruikt.
- 5.4 het tweede deel van de zin is aangepast: '... mits de voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde niet wordt overschreden.'

Artikel 6. Wonen - 1

- 6.1 bestemmingsomschrijving: onder f. is toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" voor een onderdoorgang - op begane grond niveau - voor het langzaam verkeer.'
- 6.2.1 onder b is toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" geldt dat de begane grond vrij moet blijven van bebouwing'.
- 6.2.2 de bepaling onder e is als volgt gewijzigd: 'de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel indien sprake is van aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen, gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,2 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijgebouw nooit meer dan 3,5 mag bedragen'.
- 6.2.3 toegevoegd is dat erfafscheidingen op minder dan 1 m van de voorgevelrooilijn max. 1 m hoog mogen zijn.
- 6.3.1 sub b-1: ten aanzien van de parkeernorm zijn factoren voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf toegevoegd.
- 6.3.1 sub b-2: de maten zijn gewijzigd naar max. 9 m. en 13 m.

- in overeenstemming met de SVBP is de ontheffing van de gebruiksregel voor het bouwen van onderdoorgangen (in het ontwerp art. 6.5) gesplitst in een deel dat geldt voor het bouwen (nu art. 6.3.1.d) en een deel dat geldt voor het gebruik (art. 6.5). De term 'onderdoorgangen' is vervangen door 'poorten'.
- de bepaling over de parkeernorm (in het ontwerp art. 6.6) is verhuisd naar artikel 6.4.2. In dit artikel is sub c toegevoegd; deze bepaling bevat factoren voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf.

Artikel 7. Wonen - 2

- 7.2.1.a: het deel ná de eerste regel is niet van toepassing en is verwijderd.
- 7.2.1 b: de term 'per kavel' is overbodig en is uit dit artikel verwijderd.
- 7.2.1 f: de maximale goothoogte is gewijzigd van 4 m naar 6 m.
- 7.2.1. g: de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 12 naar 11,5 m
- 7.2.1. h (met alternatieve goot- en bouwhoogte) is verwijderd
- 7.2.1. j: toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding "kap" geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd met een asymmetrische kap'.
- 7.2.1. k.: toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding "nokrichting" geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden met een nokrichting haaks op de weg'.
- 7.2.2 a: de aanduiding bijgebouwen is van de verbeelding verwijderd waardoor de tekst van dit artikel in het ontwerp is vervallen. Als nieuw artikel 7.2.2.a is opgenomen: 'vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan'.
- 7.2.2.d: deze bepaling is als volgt gewijzigd: 'de goothoogte mag maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,2 m met dien verstande dat de goothoogte van een bijgebouw nooit meer dan 3,5 mag bedragen'.
- 7.2.3 b: 'minder dan 1 m' is gewijzigd in 'minder dan 2 m'
- de bepaling over de parkeernorm (in het ontwerp art. 7.4) is verhuisd naar artikel 7.3.2. In dit artikel is sub b toegevoegd, hetgeen bepaalt dat per woning 1 parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd. Tevens is sub c toegevoegd; deze bepaling bevat factoren voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf.

Artikel 8. Gemengd - Uit te werken

- 8.1 bestemmingsomschrijving: onder r. is toegevoegd water.
- 8.1 bestemmingsomschrijving: onder s. is toegevoegd 'brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen'.
- 8.2.1. b: 'de hoogte van één gebouw' is gewijzigd in 'de bouwhoogte van in totaal één gebouw'. Dit komt tweemaal in deze bepaling voor.
- 8.2.3.a: het woord 'groene' is verwijderd
- 8.2.4: onder a t/m c van dit artikel is een parkeerregeling toegevoegd, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het uitwerken van de bestemming.
- onder 8.2.5 sub a is een verwijzing opgenomen naar het in de bijlage toegevoegde besluit hogere waarden.
- het sloopvergunningstelsel dat was opgenomen in artikel 8.4 van het ontwerp, is verwijderd

Artikel 9. Wonen - Uit te werken

- 9.1 bestemmingsomschrijving: onder c. is toegevoegd dat het gaat om kantoren en/of praktijkruimten aan huis.
- 9.1 bestemmingsomschrijving: onder i is toegevoegd 'ondergrondse en bovengrondse' bij de parkeervoorzieningen.
- 9.1 bestemmingsomschrijving: onder o. is toegevoegd 'brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen'.
- 9.2.1. a.: het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 130 en niet meer dan 180.
- 9.2.1. d.: 'de hoogte van één gebouw' is gewijzigd in 'de bouwhoogte van in totaal één gebouw'.
- 9.2.1. d.: In deze bepaling is de foutieve verwijzing naar 2 en 3 uit het ontwerp gecorrigeerd in resp. b en c.

- 9.2.1. e. : 'de hoogte van één gebouw' is gewijzigd in 'de bouwhoogte van in totaal één gebouw'.
- 9.2.1. e.: In deze bepaling is de foutieve verwijzing naar 2, 3 en 4 uit het ontwerp gecorrigeerd in resp. b, c en d.
- 9.2.2. b. sub b: gewijzigd in: 'de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte'.
- 9.2.3. b. sub b: gewijzigd in: 'de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte'.
- 9.2.4. b. sub b: gewijzigd in: 'de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte'.
- 9.2.5. b. sub b: gewijzigd in: 'de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte'.
- 9.2.10: in overeenstemming met de legenda van de verbeelding wordt nu in deze bepaling gesproken over een 'waardevolle boom' i.p.v. een monumentale boom.
- 9.2.11. a: het woord 'groene' is verwijderd
- 9.2.14: onder a t/m c van dit artikel is een parkeerregeling toegevoegd, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het uitwerken van de bestemming.
- onder 9.2.15 sub a is een verwijzing opgenomen naar het in de bijlage toegevoegde besluit hogere waarden.
- 9.2.16, nadere eisen: onder i. is toegevoegd dat nadere eisen gesteld kunnen worden ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' aanwezige boom.
- het sloopvergunningstelsel dat was opgenomen in artikel 9.5 van het ontwerp, is verwijderd

Artikel 13 Procedureregeling (in ontwerp: 'Algemene procedureregels')

- 13.1 sub b is toegevoegd. Voor het stellen van nadere eisen of het verlenen van ontheffing ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is een aparte procedureregeling opgenomen.

Artikel 14 Overige regels: dit artikel bevat de bepaling welke in het ontwerp-bestemmingsplan onder art. 2.4 was opgenomen.

Artikel 15 Overgangsrecht (in het ontwerp-bestemmingsplan artikel 14)

- 14.2 sub c was overbodig en is verwijderd.
- de verwijzingen zijn aangescherpt en het artikel is opnieuw genummerd.

Als bijlagen bij de planregels zijn toegevoegd een overzicht met parkeernormen en het besluit hogere grenswaarden.

Toelichting

In de verschillende hoofdstukken zijn tekstuele, ondergeschikte aanpassingen gedaan die ofwel een kleine correctie betreffen ofwel een redactionele aanpassing.

Paragraaf 2.3.2 over de Richtlijn boscompensatie is op enkele onderdelen uitgebreid, met onder meer het te compenseren oppervlak.

Paragraaf 2.4.13 Klimaatplan Ede 2009-2012 is toegevoegd (n.a.v. zienswijze dhr. van Everdingen)

Paragraaf 3.1 is uitgebreid met een tekst over de rosse vleermuis. Het betreffende memo is aan de onderzoeken toegevoegd.

Paragraaf 3.5 Luchtkwaliteit: verwezen wordt naar landelijke gegevens van de rijksoverheid over 2008.

Paragraaf 3.6 Geluid is uitgebreid (n.a.v zienswijze ProRail)

Paragraaf 3.9, onderdeel parkeren, is aangepast in lijn met de aanpassing van de artikelen over parkeernormen in de planregels.

Paragraaf 3.11, Externe veiligheid, is aangepast mede als gevolg van de zienswijze van Hulpverlening Gelderland Midden en de recente realisatiecijfers van ProRail. Tevens is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Paragraaf 3.12, Explosieven, is aangepast als gevolg van de stand van zaken van het onderzoek.

Paragraaf 3.13, MER, is aangepast als gevolg van de stand van zaken van de MER-procedure.

Hoofdstuk 4 is op onderdelen geactualiseerd naar aanleiding van een nieuwe versie van het stedenbouwkundig plan en het opnemen van twee vrijstaande woningen in deelgebied zes (het ontwerp ging uit van zes vrijstaande woningen). Ook zijn diverse afbeeldingen vernieuwd.

Paragraaf 4.1, huidige situatie plangebied, is gecorrigeerd als gevolg van de zienswijze van Stichting Milieuwerkgroepen Ede.

Hoofdstuk 5, Toelichting op de planregels: ook is nu een toelichting op de bestemming Verkeer opgenomen.

Hoofdstuk 6, Economische uitvoerbaarheid, is geactualiseerd.

Hoofdstuk 7, Overleg is geactualiseerd naar aanleiding van het doorlopen van de bestemmingsplan-procedure.