

Bijlage 1. Bij de toelichting van het Bestemmingsplan 'Elden 2012'

RETROSPECTIEVE TOETS

oktober 2012

Inleiding

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging, veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

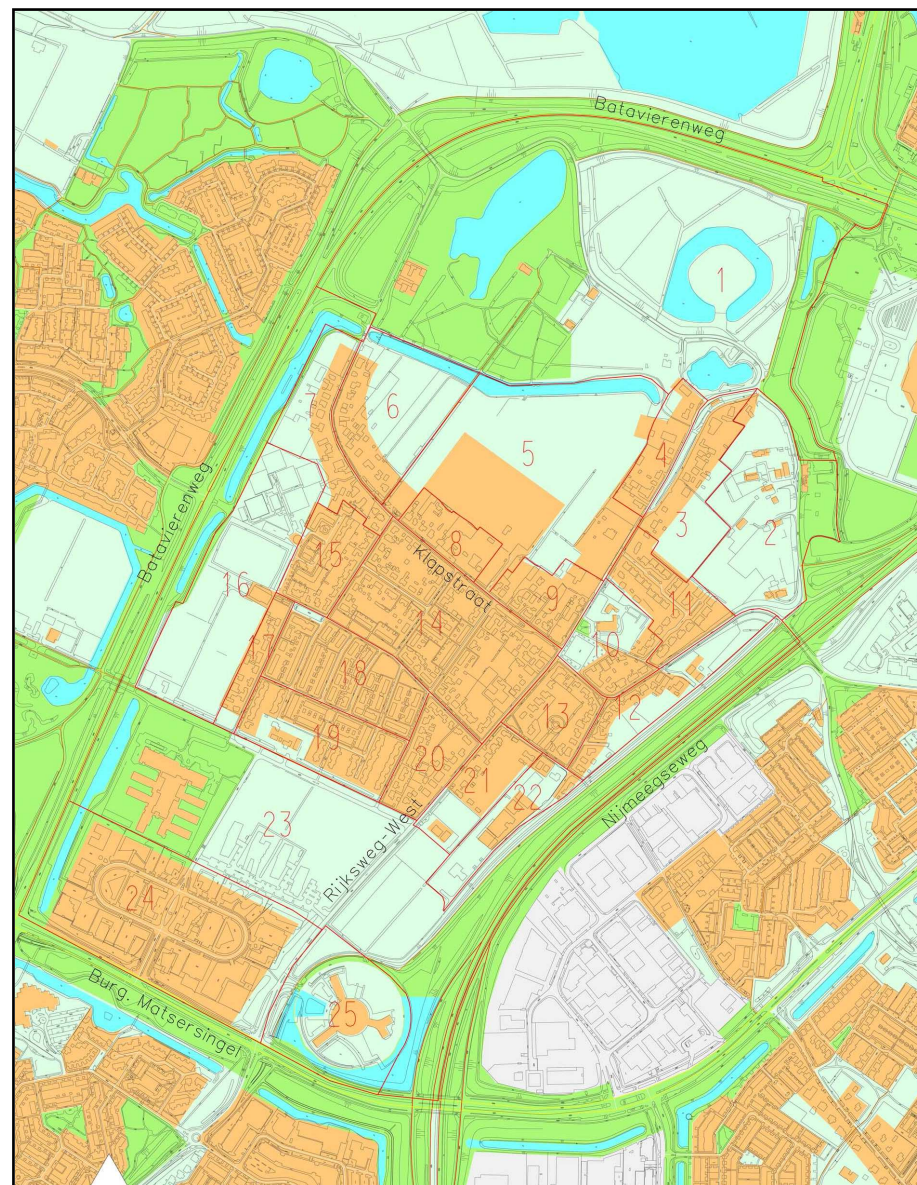
Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom in onderstaande tabel, indien van toepassing, aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Een andere optie is om een strijdige situatie onder het overgangsrecht te brengen. Dat betekent dat de strijdige situatie niet wordt gelegaliseerd. In dit bestemmingsplan is dat niet aan de orde.

Voor een groot deel van Elden geldt het bestemmingsplan Elden uit 1977. Dit was een globaal bestemmingsplan dat niet alle aanwezige functies en bebouwing positief bestemde. Sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen zijn grotendeels juridisch geregeld met een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan of met een vrijstelling/ontheffing van het geldende bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan worden deze gegeven gebruiks- en bouw mogelijkheden zoveel mogelijk meegenomen. In ruim 30 jaar zijn er ook situaties ontstaan of is er bebouwing gerealiseerd die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Van deze situaties of bebouwing is per geval bekeken of dit in dit bestemmingsplan gelegaliseerd kan worden.

Voor deze retrospectieve toets is Elden verdeeld in een aantal deelgebieden (zie afbeelding 'gebiedsindeling Elden'). In dit hoofdstuk wordt per deelgebied in eerste instantie aangegeven welk(e) geldend(e) bestemmingsplan(nen) hier geldt(en).

Vervolgens wordt in een tabel per adres het volgende aangegeven:

- bestaand gebruik;
- geldende bestemming;
- nieuwe bestemming;
- bijzonderheden en conclusie



Gebiedsindeling Elden ten behoeve van retrospectieve toets

Deelgebied 1. Noordelijk groen- en parkgebied

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Klapstraat 76	Woning met bedrijf in verkoop en installatie van schotelantennes.	Eengezinshuizen in vrijstaande bebouwing', berging /garage mag ook worden gebruikt als atelier, praktijk- of hobbyruimte. Voor- en zijkant van de woningen bestemd als 'tuin'.	Wonen met een functie-aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1'. De voor- en zijkant van het erf zijn bestemd als 'tuin'.	Het bedrijf dat is gevestigd in de schuur zit hier al meer dan twintig jaar en valt niet binnen de beroep-aan-huis regeling of als praktijk- of hobbyruimte (detailhandel valt niet onder beroep aan huis). Het bedrijf is positief bestemd met een functieaanduiding. Verder zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.
Klapstraat 74	Woning	Eengezinshuizen in vrijstaande bebouwing', berging /garage mag ook worden gebruikt als atelier, praktijk- of hobbyruimte. Voor- en zijkant van de woningen bestemd als 'tuin'.	Wonen met de voor- en zijkant als tuin.	Het toegestane gebruik van de berging/garage als atelier etc. blijft mogelijk door de in dit bestemmingsplan opgenomen beroep-aan-huis regeling.
Drielsedijk 3, 5 en 7	Woningen in park Westerveld	Natuurgebied, alleen met de bestemming samenhangende bebouwing is toegestaan.	Wonen met (een deel van) het erf als 'tuin'	De woningen zijn nooit als zodanig bestemd maar wel al jaren als woning in gebruik. De woningen worden positief bestemd maar krijgen geen extra bebouwingsmogelijkheden vanwege de gevoelige ligging in het park en de (cultuur)historische waarde van de boerderijen (nr 3 en 7) en dienstwoning (nr 5).
Drielsedijk 1	Woning	Parkgebied, alleen met de bestemming samenhangende bebouwing.	Wonen	De woning is nooit als zodanig bestemd maar wel al jaren als woning in gebruik. De woningen worden positief bestemd maar krijgen geen extra bebouwingsmogelijkheden vanwege de gevoelige ligging aan de rand van de dijk.
Drielsedijk 1a	Woning	Parkgebied, alleen met de bestemming samenhangende bebouwing.	Wonen	Deze woning is met een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De vrijstelling is vertaald in het bestemmingsplan. Gezien de ligging in het landschappelijk waardevol gebied is ervoor gekozen om geen extra bebouwingsmogelijkheden te geven.
Park Westerveld	In gebruik als park	Natuurgebied	Groen-park	De parkbestemming past beter bij het huidige gebruik van het park dan de bestemming natuurgebied en sluit aan bij de bestemming van de omliggende gronden.

Gronden ten oosten van het Park Westerveld	In gebruik als cultuurgrond (grasland) en kolk	Parkgebied	Agrarisch-1, Groen-Park en water	Met deze bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestaande gebruik.
Het hoefijzer en omliggende gronden	Gebruik als cultuurgrond (grasland)	<i>Bestemmingsplan 'Elden, uitbreidingsplan in hoofdzaken'</i> . Bestemming: agrarisch	Agrarisch-1 en water	Met de bestemming is aansluiting gezocht bij het bestaande gebruik én het geldende bestemmingsplan.
Hoefijzerpad	Oude dijk voor langzaamverkeer	<i>Bestemmingsplan Batavierenweg – Eldensedijk</i> Bestemming: Openbaar groen	Groen-park	Deze dijk en omliggende gronden maken onderdeel uit van het groen-blaauwe raamwerk (Betuwse dijkenlandschap). De dijk is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer en heeft landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. De dijk is bestemd als 'groen-park'.
Kleidijkpad (Eldensedijk)	Oude dijk voor langzaamverkeer	<i>Bestemmingsplan Huissensedijk – Eldensedijk</i> Bestemming: verkeersdoeleinden <i>Bestemming 'Elden, uitbreidingsplan in hoofdzaken'</i> Bestemming: primaire weg	Groen	Deze dijk en omliggende gronden maken onderdeel uit van het groen-blaauwe raamwerk (Betuwse dijkenlandschap). De dijk is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer en heeft landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. De dijk is bestemd als 'groen-park'.
Drielsedijk en Huissensedijk	Oude dijken voor langzaamverkeer en uitsluitend voor bestemmingsverkeer	Verkeersdoeleinden met de taluds als groen	Groen met functieaanduiding 'verkeer'	Deze dijk en omliggende gronden maken onderdeel uit van het groen-blaauwe raamwerk (Betuwse dijkenlandschap) en hebben landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. De dijk is bestemd als 'groen-park' met een functieaanduiding 'verkeer' om (bestemmings)verkeer over de dijk mogelijk te maken.

Deelgebied 2. Gebied rondom de Bonifatius kerk

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Huissensedijk 5 en 7	Woningen	<i>BP Huissensedijk-Eldensedijk</i> (uit 1994), bestemming Woondoeleinden-vrij/halfvrijstaande bebouwing met beperkte bebouwbare zone.	Wonen	De zone bijgebouwen is groter geworden dan de bebouwbare zone uit het geldende bestemmingsplan.
Huissensedijk 9 en 11	Woningen	<i>BP Huissensedijk-Eldensedijk</i> (uit 1994), bestemming Woondoeleinden-vrij/halfvrijstaande bebouwing met beperkte bebouwbare zone.	Wonen en Agrarisch-2	De zone bijgebouwen is groter geworden dan de bebouwbare zone uit het geldende bestemmingsplan. Het oostelijk deel van de tuin van nr. 11 is, in aansluiting op de structuurvisie en de ruimtelijke uitstraling, bestemd als agrarisch-2 ipv woondoeleinden-onbebouwbare zone.
Huissensedijk 2, 2a, 2b, 4 (vlm kerk) 6 (vlm kosterij) 8 en 8a (vlm school)	Woningen	<i>BP Elden, uitbreidingsplan in onderdelen.</i> Bestemming: tuinbouw. Vrijstaande woningen, schuren, kassen en garages, nodig voor de uitoefening van een tuinbouwbedrijf zijn toegestaan. Goedkeuring onthouden aan de bestemming Bijzondere bebouwing in BP Elden ivm strijdigheid bestaande situatie. De bestemming kwam niet overeen met gebruik.	Wonen, Tuin en Agrarisch-2	De woningen passen niet in het geldende bestemmingsplan omdat ze niet meer in gebruik zijn ten dienste van de tuinbouw. In dit bestemmingsplan zijn de woningen gelegaliseerd / positief bestemd waarbij de bestaande bebouwing is vastgelegd. Gezien de gevoelige ligging, de oorspronkelijke bestemming en de visie uit de structuurvisie is ervoor gekozen de bebouwing strak te bestemmen en een groot deel van het onbebouwde gebied te bestemmen als Agrarisch-2. Het doel is de unieke uitstraling van de bebouwing en het gebied te beschermen.
Huissensedijk 10	Bonifatius Kerk met kerkhof	<i>BP Elden, partiële herziening 1985-01.</i> Bestemming: bijzondere bebouwing en begraafplaats.	Maatschappelijk met aanduiding 'begraafplaats'	De geldende bestemming is overgenomen. Aan de achterzijde (zuidwestzijde) van de bestaande begraafplaats is een vrijstelling verleend voor uitbreiding. Deze vrijstelling is vertaald in het bestemmingsplan.
Huissensedijk 12	Pastorie	<i>BP Elden, uitbreidingsplan in onderdelen.</i> Bestemming: openbare weg en berm/openbaar groen. Goedkeuring onthouden aan de bestemming Bijzondere bebouwing (kerken, scholen, wijk-, verenigings- en openbare gebouwen) in BP Elden ivm strijdigheid bestaande	Maatschappelijk	Het bestaande gebruik en de bebouwing zijn gelegaliseerd / positief bestemd.

		situatie. De bestemming kwam niet overeen met het gebruik.		
Huissensedijk 14	Woning	<i>BP Elden, uitbreidingsplan in onderdelen.</i> Bestemming: tuinbouw. Goedkeuring onthouden aan de bestemming Bijzondere bebouwing in BP Elden.	Wonen	De woning is gelegaliseerd / positief bestemd.
Huissensedijk 16	Woning	Tuinbouw: woon- of bedrijfsgebouwen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan indien dit is aangegeven op de plankaart. Dat is hier <u>niet</u> het geval.	Wonen	De woning is gelegaliseerd / positief bestemd waarbij de bebouwingsmogelijkheden zo klein mogelijk gehouden zijn.
Huissensedijk 18 en 18a	Woningen	Tuinbouw: woon- of bedrijfsgebouwen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan indien dit is aangegeven op de plankaart. Dat is hier het geval.	Wonen	De woningen zijn gelegaliseerd / positief bestemd waarbij de bebouwingsmogelijkheden zo klein mogelijk gehouden zijn.
Huissensewijk 20 en 20a	Woningen	<i>BP Elden-partiële herziening 1984-01,</i> Bestemming 'wonen' met tuin en erf	Wonen	Bestemming overgenomen. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden
Rijksweg-West 98	Woning	Tuinbouw en een klein deel als eengezinshuizen in open bebouwing.	Wonen en agrarisch-2	De woning is met een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De vrijstelling is vertaald in dit bestemmingsplan. Gezien de ligging in het landschappelijk waardevol gebied is gekozen om een deel van het erf te bestemmen als 'agrarisch – 2' (dat was tuinbouw).
Gronden om de woningen aan de Huissensedijk	Wisselend gebruik o.a. paardenweitje, tuinbouw, moestuin, etc.	Deels tuinbouw en deels goedkeuring onthouden in BP Elden (daarin ook tuinbouw)	Agrarisch-2, tuin en wonen	Dit deelgebied zorgt voor een belangrijk deel voor de dorpse uitstraling van Elden. Dit is vertaald in de structuurvisie door dit gebied aan te wijzen als 'beeldbepalend groen (binnen historische dorpsstructuur)'. In het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij deze waarden, bij het bestaande gebruik en bij de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen.

Deelgebied 3. Oostzijde van de Rijksweg-West ten noorden van De Brink

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Rijksweg-West 94	Woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg-West 92a en 92b	Woningen tussen de ventweg en Rijksweg-West	Openbaar groen	Maatschappelijk	Dit zijn twee noodwoningen. De gemeente is eigenaar. De gemeente heeft een afspraak met de Historische Kring Elden dat zij de noodwoningen mogen gebruiken als verenigingsgebouw. Daarom is gekozen voor de bestemming 'maatschappelijk'.
Rijksweg-West 92	Garage	Handel en nijverheid	Bedrijf	
Rijksweg-West 88, 86 en 84	Woningen met op nr 86 een bed and breakfast	Eengezinshuizen in open bebouwing. Achterste deel van de percelen is bestemd als tuinbouw	Wonen en (achterste deel van het erf) agrarisch-2	Het bed & breakfast op nr 86 valt binnen de zone bijgebouwen bij de woonbestemming. Binnen de bestemming 'wonen' is een bed & breakfast toegestaan met ten hoogste vier slaappleatsen (zie begripsbepaling; artikel 1.56). Dit bed & breakfast heeft vier slaappleatsen en past dus binnen de woonbestemming.
Rijksweg-West 80 – 82	Nummer 82 is een woning en nummer 80 een Garage	Handel en nijverheid, bedrijfswoning meegenomen	Wonen en bedrijf	
Rijksweg-West 76	Woning	Eengezinswoningen in open bebouwing met aan de achterzijde een strook als Handel en nijverheid en achterste deel van het perceel als tuinbouw.	Wonen, bedrijf aan de achterzijde en het achterste deel als agrarisch-2	De geldende bestemmingen zijn overgenomen.
Rijksweg-West 74 - 72	Woningen	Eengezinswoningen in open bebouwing	Wonen	
Gronden tussen Rijksweg 68 en 72 (AB 1016)	Een schuur behorende bij de achterliggende boomgaard	Tuinbouw, met voor een groot deel 'kassen' toegestaan.	Agrarisch-2 met een functieaanduiding 'fruitteelt' voor de schuur	De boomgaard maakt deel uit van het waardevolle groen aan de rand van het dorp. In de Structuurvisie Elden is duidelijk beschreven dat in de toekomst de planologische situatie op het behoud van het beeldbepalend groen ter plaatse gericht zal zijn. Grote kassen passen niet binnen dit beeld en daarom komt de mogelijkheid om hier kassen te realiseren te vervallen.
Rijksweg-West 68	Woning	Eengezinswoningen in open	Wonen	

		bebouwing		
Rijksweg-West 64 / 66	Woningen	Eengezinswoningen in open bebouwing	Wonen	

Deelgebied 4. Westzijde van de Rijksweg-West ten noorden van De Brink

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Rijksweg-West 89	Vrijstaande woonboerderij	Parkgebied. Bebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van de bestemming.	Wonen en Park	De woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De woonboerderij wordt al jaren als zodanig gebruikt en is positief bestemd. Het deel langs de vijver is bestemd als groen-park conform het geldende bestemmingsplan.
Rijksweg-West 87, 85, 85a en 85b	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing met erf aan de achterzijde	Wonen	
Rijksweg-West 83	Vrijstaande woning	Eengezinshuizen in open bebouwing. Een deel van de hoofdbebouwing valt in de bestemming erf.	Wonen	De bestaande bebouwing wordt positief bestemd. De zijkant van de woning is bestemd als tuin.
Rijksweg-West 81b	Vrijstaande woning met tuin	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg-West 81 en 81a	2-onder-1 kap woning	Eengezinswoningen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg-West 77 t/m 79c	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Gronden achter Rijksweg-West 79 t/m 79c	Tuin met grote schuur	Erf	Agrarisch-2 met de schuur als 'bedrijf' met functieaanduiding 'opslag/werkplaats'	Gronden behoren niet direct tot de tuin van de aanliggende woningen. Met de bestemming van zowel de gronden als de schuur is aansluiting gezocht bij de bestaande situatie.
Rijksweg-West 75-73	Woningen op achterterrein	Erf	Wonen	De woningen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan maar ze zijn al jaren als woning in gebruik. De woningen worden in dit bestemmingsplan gelegaliseerd/positief bestemd.
Rijksweg-West 71	Woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg-West 71a	Bijgebouw in gebruik als atelier	Erf	Wonen, zone bijgebouwen met een functieaanduiding dat dit gebouw mag worden gebruikt als atelier.	Het atelier wordt positief bestemd.
Rijksweg-West 65	Huize Oosterveld	<i>Bestemmingsplan Tuin van Elden</i>	Gemengd en groen-park	

	Voormalig klooster met kloostertuin	Bestemming: gemengd en de kloostertuin als Groen-Park		
--	-------------------------------------	---	--	--

Deelgebied 5. Tuin van Elden

Dit deelgebied betreft de voormalige Intratuin-locatie. Op deze plek zal een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd: de Tuin van Elden. Hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld en dat is inmiddels onherroepelijk (op 25 augustus 2011). In dit bestemmingsplan 'Elden 2012' is het bestemmingsplan 'Tuin van Elden' grotendeels overgenomen. De ontwerpen van de woningen zijn inmiddels door de architecten verder uitgewerkt. Hierbij blijkt dat op een aantal kleine punten het geldende bestemmingsplan 'Tuin van Elden' niet meer aansluit op de ontwerpen. Daarom worden voor de Tuin van Elden enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd ten gunste komen van de beeldkwaliteit.

Deelgebied 6. Noordzijde van de Klapstraat ten westen van het Perenlaantje

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Klapstraat 72 b	Voormalige boerderij in gebruik bij een muziekvereniging.	Tuinbouw	Maatschappelijk	Het huidige gebruik en de bestaande bebouwing wordt gelegaliseerd/positief bestemd.
Klapstraat 72	Woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 70a en 70b	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing en achterste deel van de tuin als tuinbouw	Wonen en agrarisch-2	Het achterste deel van de tuin is eigendom van de gemeente en bestemd als Agrarisch-2. Hierbij is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan en de structuurvisie.
Klapstraat 60 t/m 70 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 54-56-58	Woningen, nummer 56 en 58 op het achterterrein	Eengezinshuizen in open bebouwing. Nummer 56 en 58 bestemd als 'erf'	Wonen	Woningen met huisnummers 56 en 58 zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Deze woningen zijn al jaren als woning in gebruik en worden in dit bestemmingsplan gelegaliseerd/positief bestemd.
Klapstraat 44 t/m 50	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Gronden achter Klapstraat 50 t/m 62	Boomgaard, grasland en tuin	Tuinbouw	Agrarisch-2 met een functieaanduiding 'fruitteelt' voor de schuur	Deze gronden zijn in de structuurvisie aangewezen als 'beeldbepalend groen (binnen historische dorpsstructuur). Met de bestemming Agrarisch-2 wordt aansluiting gezocht bij de functie uit de structuurvisie en het geldende bestemmingsplan. De verkoop van groente en fruit vanuit de schuur wordt gelegaliseerd.
Volkstuinencomplex	Volkstuinen	Tuinbouw	Recreatie (uitsluitend volkstuin)	Het volkstuinencomplex viel binnen de bestemming 'tuinbouw'. Er is nu voor gekozen om de volkstuinen als zodanig te bestemmen.
Perenlaantje	Onverhard pad toegang tot park	Kwekerij	Groen-park	Met de nieuwe bestemming wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden van het perenlaantje.

Deelgebied 7. Zuidzijde van de Klapstraat ten westen van de Westerveldsestraat

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Perceel AC 8248; hoek Klapstraat-fietspad	Weiland	Openbaar groen	Agrarisch-1	Met de bestemming is aansluiting gezocht bij het bestaande gebruik.
Klapstraat 61	Woning met daarachter een grote schuur	Eengezinshuizen in open bebouwing. De schuur valt in de bestemming erf	Wonen met functieaanduiding 'opslag' voor de schuur	De schuur aan de achterzijde heeft een dermate grote afmeting en historisch gebruik, dat gekozen is om hier met een functieaanduiding 'opslag' mogelijk te maken.
Klapstraat 59 e 59a	Dubbele woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 57	Woning en installatiebedrijf	Eengezinshuizen in open bebouwing. De bedrijfsloods valt in de bestemming erf	Wonen met functieaanduiding 'bedrijf toegestaan' voor de schuur	Het installatiebedrijf is hier al lang gevestigd en wordt in dit bestemmingsplan gelegaliseerd/positief bestemd.
Klapstraat 53 t/m 55	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Perceel 6774, achter nr 53	Groen	Sportterrein met bebouwingmogelijkheden (bebouwingspercentage: 60% en maximumbouwhoogte: 8 meter) en klein deel bestemming Erf	Agrarisch-2	De sportfunctie is nooit gerealiseerd. In de Structuurvisie Elden is duidelijk beschreven dat in de toekomst de planologische situatie op het behoud van het beeldbepalend groen ter plaatse gericht zal zijn. Met de agrarische bestemming wordt aangesloten bij het bestaande gebruik en de Structuurvisie. De gebruiks- en bebouwingmogelijkheden voor sport verdwijnen.
Klapstraat 51a en 51b	Woningen en in de schuur van nr 51b een schaats- en skeelershop	Eengezinshuizen in open bebouwing. De achtertuinen vallen binnen het bestemmingsplan Elden, uitbreidingsplan in onderdelen omdat er goedkeuring is onthouden aan bp Elden en zijn bestemd voor agrarische bebouwing.	Wonen en het achterterrein als zone bijgebouwen. De schuur bij nr 51a heeft een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel'	De bestaande situatie is bestemd. De schaats- en skateshop is uitsluitend voor de bestaande functie en in de huidige vorm gelegaliseerd.
Klapstraat 49b en 51	Dubbele woning	Eengezinshuizen in open	Wonen	

		bebouwing		
Klapstraat 49a	Woning	BP Elden, partiële herziening 1985-03. Bestemd als eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing	Wonen	
Klapstraat 49	Woning	Erf	Wonen	Woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De woning is al jaren als zodanig in gebruik en wordt in dit bestemmingsplan gelegaliseerd/positief bestemd.
Klapstraat 47 en 47a	Dubbele woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 45a	Woning en fietsenwinkel	Eengezinshuizen in half open bebouwing. Fietsenhandel valt binnen de bestemming 'erf'.	Wonen met functieaanduiding 'detailhandel'	Fietshandel is in strijd met bestemmingsplan maar wordt positief bestemd. Er is uitsluitend een fietsenhandel toegestaan met de bestaande bebouwing.
Klapstraat 45b / 45c	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing.	Wonen	
Westerveldsestraat 4	Woning	Tuin en verkeersdoeleinden	Wonen	De woning is mogelijk gemaakt door vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan.

Deelgebied 8. Noordzijde van de Klapstraat (huisnummers 26 t/m 42a – even)

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Klapstraat 42 en 42a	Dubbele woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 40	Woning met aan de achterzijde een bedrijf	Voorzijde: eengezinshuizen in open bebouwing Achterzijde: - AC1160: handel en nijverheid, max 4,50 meter hoog - AC 2125 : bestemming erf	Voorzijde: wonen Achterzijde: bedrijf (deels onbebouwbaar)	Het bedrijf aan de achterzijde is al jaren in de bestaande vorm gevestigd. Een deel van het bedrijf is gelegen binnen de bestemming 'handel en nijverheid' maar ook een deel binnen de bestemming 'erf'. Dit laatste deel wordt positief bestemd.
Klapstraat 34 t/m 38 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
LPG Ambting Klapstraat 28 t/m 32	Woningen en tankstation inclusief shop	BP Elden, partiële herziening 1989-01. achterzijde als handel en nijverheid, woningen als eengezinshuizen in open bebouwing met een aanduiding voor de winkel van het tankstation. Luifel is ook toegestaan.	Woningen: als wonen met nr 30 functieaanduiding tankstation; Tankstation: bedrijf-verkoop motorbrandstoffen zonder LPG Bedrijf op achtererf: bedrijf	De bestaande situatie is bestemd waarbij de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen. Het LPG-deel van het tankstation was nooit expliciet bestemd in het geldende bestemmingsplan en dat is nu ook niet toegestaan. Het LPG-deel zal worden beëindigd.
Klapstraat 26/26a	Verbouwde boerderij met grote tuin	Kwekerij. In de bestemming passende bebouwing zijn toegestaan binnen de bebouwingsgrens. De hoofdbebouwing valt binnen de bebouwingsgrens	Wonen met grootste deel van het erf bestemd als tuin	De woningen zijn gelegaliseerd/positief bestemd. Vanwege de beeldbepalende uitstraling van de hoofdbebouwing is een groot deel van het erf bestemd als tuin.

Deelgebied 9. Hoek Klapstraat – Rijksweg-West en noordzijde Klapstraat (huisnummers 2 t/m 20 – even)

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Rijksweg-West 63	School	Bijzondere bebouwing	Maatschappelijk	De bebouwingsmogelijkheden zijn aangepast aan de bestaande situatie.
Rijksweg-West 53 t/m 61a	Woningen	Gemengde bebouwing	Wonen met functieaanduiding 'centrum'	Deze panden zijn in gebruik als woningen maar mogen volgens het geldende bestemmingsplan ook als winkel etc worden gebruikt. Gekozen is om deze panden als woningen te bestemmen maar met een functieaanduiding 'centrumfuncties' toe te staan.
Rijksweg-West 47 t/m 51	Winkel en snackbar met daarboven woningen	Gemengde bebouwing	Centrum	De centrumfuncties zijn toegestaan op de begane grond. De boven de begane grond gelegen bouwlagen zijn uitsluitend bestemd voor wonen.
Rijksweg-West 45	Café, zalencentrum en hotel	Gemengde bebouwing	Centrum met functieaanduiding 'horeca'	Naast wonen is boven de begane grond horeca toegestaan.
Klapstraat 2a	Postduivenvereniging en gronden	Erf	Maatschappelijk	
Klapstraat 2 t/m 10	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing met aan de achterzijde erf	Wonen	
Klapstraat 12	Woning	Erf	Wonen	Woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De woning is al jaren als zodanig in gebruik en wordt in dit bestemmingsplan gelegaliseerd/positief bestemd.
Klapstraat 14 en 16	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 18 en 18a	Woningen	Erf	Wonen	Woningen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. De woningen zijn al jaren als zodanig in gebruik en worden in dit bestemmingsplan gelegaliseerd/positief bestemd.
Klapstraat 20 / 20a / 20b	Dubbele woning en autobedrijf	Handel en Nijverheid	Bedrijf en Wonen	De dubbele woning (nr. 20 en 20a) is bestemd als wonen. Het overige deel is bestemd als bedrijf (nr. 20b)
Grond tussen	Tuin	Eengezinshuizen in open	Wonen	Dit perceel is onbebouwd. Het geldende

huisnummers 16 en 22		bebouwing		bestemmingsplan maakt hier de bouw van een woning mogelijk en deze bouwmogelijkheid is in dit bestemmingsplan overgenomen.
Klapstraat 22, 24 en 24a	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing en het terrein achter huisnummer 22 en 24 als handel en nijverheid	Wonen	De woningen zijn positief bestemd. De gronden achter de dubbele woning (huisnummer 22 en 24) zijn in gebruik als weide/grasland en onbebouwd. Het geldende bestemmingsplan maakt hier handel en nijverheid mogelijk maar deze bestemming is hier nooit gerealiseerd. Een bedrijf op deze locatie is ongewenst vanwege de verkeersaantrekkende werking en de mogelijke overlast voor omwonenden. Gezien het feit dat de bestemming niet gerealiseerd is, wordt gekozen om de bestaande situatie te bestemmen: wonen – zone bijgebouwen. Dat betekent dat de bestemming handel en nijverheid vervalt.

Deelgebied 10. Gebied rondom De Brink inclusief de kerk

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Rijksweg-West 52 en 54	Lucaskerk, pastoriewoning en kerkhof	Bijzondere bebouwing	Maatschappelijk met functieaanduiding 'begraafplaats' toegestaan	In het geldende bestemmingsplan was een groot bouwvlak opgenomen dat voor een beperkt deel mag worden bebouwd (er geldt een bebouwingspercentage). Gezien de typering uit de Structuurvisie van het gebied als 'beeldbepalend groen', is gekozen de aanwezige bebouwing strak te bestemmen. Verder is een deel van het onbebouwbare gebied aan de Rijksweg-West bestemd als 'Groen' (ipv bijzondere bebouwing onbebouwd).
Het Kerkpad 1	Woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Tappisstraat 1 t/m 5	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Het Kerkpad 2 en 4	Woningen	Gemengde bebouwing	Wonen met functieaanduiding 'centrum'	Deze panden zijn in gebruik als woningen maar mogen volgens het geldende bestemmingsplan ook als winkel etc worden gebruikt. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze panden bestemd als wonen met een functieaanduiding 'centrumfuncties' toegestaan. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden niet beperkt.
De Brink 1 en 3	Woningen	Gemengde bebouwing	Wonen met functieaanduiding 'centrum'	Deze panden zijn in gebruik als woningen maar mogen volgens het geldende bestemmingsplan ook als winkel etc worden gebruikt. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze panden bestemd als wonen met een functieaanduiding 'centrumfuncties' toegestaan. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden niet beperkt.
De Brink 5 De Brink 7 De Brink 9	Pizzeria Restaurant (bistro) Café, restaurant en zalen	Gemengde bebouwing	Centrum	Voor nummer 9 is naast wonen boven de begane grond ook horeca toegestaan.
Brinksestraat 1	Woningen	Bijzondere bebouwing	Wonen met functieaanduiding	De huidige situatie is vastgelegd. Het pand is bestemd als wonen met een functieaanduiding

			'maatschappelijk'	'maatschappelijk' toegestaan. Hiermee zijn maatschappelijke functies toegestaan.
Brinksestraat 3 t/m 15	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	

Deelgebied 11. Nieuwbouw Tappisstraat en I.W.J. Vos de Waelstraat

Bestemmingsplan Tappisstraat

Voor dit volledige deelgebied geldt niet het bestemmingsplan “Elden” maar het bestemmingsplan “Tappisstraat”. Dit bestemmingsplan is opgesteld in 1985 om de nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken. De woonbestemming regelt de volgende gebruiks- en bouwmogelijkheden:

- type woning: geen specificatie; Voor de woningen Rijksweg-West 62a en 62b geldt dat hier maximaal 2 woningen aaneen mogen worden gebouwd.
- maximumbouwhoogte is niet aangegeven. het maximum aantal bouwlagen is 2;
- aan de voorzijde van de woningen (behalve aan de Rijksweg-West) geldt de bestemming ‘erf B’. Binnen deze bestemming mogen carports en bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 3 meter en een maximumvloeroppervlak van 20 m² (carport) respectievelijk 10 m² (bijgebouw) per woning. Met dien verstande dat het op het volledige perceel aanwezig bijgebouwen (exclusief carports) niet meer mag bedragen dan 15 m² per tussenwoning en 35 m² per eindwoning.

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan is de systematiek overgenomen zoals deze voor heel Elden wordt gehanteerd. Dat betekent dat:

- de woningen zijn bestemd als ‘wonen’ en dat het aantal woningen en de maximum goot- en bouwhoogten zijn opgenomen;
- De zone voor de voorgevelrooilijn is bestemd als wonen-onbebouwde zone. Met een bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-1’ is de regeling voor carports en bergingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Dat betekent dat aan de voorzijde bergingen en carports zijn toegestaan.

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Tappisstraat)	(Nieuwe) bestemming	Toelichting/conclusie
Tappisstraat 2 t/m 30 (oneven)	Woningen	Woondoeleinden en voorzijde erf B	Wonen	
Tappisstraat 7 t/m 25	Woningen	Woondoeleinden en voorzijde erf B	Wonen	
Vos de Waelstraat 2 t/m 28	Woning	Woondoeleinden en voorzijde erf B	Wonen	
Vos de Waelstraat straat 3 t/m 25	Woning met hobbyruimte	Woondoeleinden en voorzijde erf B	Wonen	
Rijksweg-West 56	Woning	Woondoeleinden en tuin	Wonen	De voorgevelrooilijn is vier meter naar voren gelegd om een uitbreiding mogelijk te maken. Aan de achterzijde is bij deze woning minder ruimte voor uitbreiding en gezien de afstand tot de Rijksweg-West is dat hier acceptabel.
Rijksweg-West 58	Woning	Woondoeleinden en omringd door erf A	Wonen	
Rijksweg-West 62	Woning	Woondoeleinden en tuin	Wonen	
Rijksweg-West 62 a	Woning	Woondoeleinden en tuin	Wonen	
Rijksweg-West 62 b	Woning	Woondoeleinden en tuin	Wonen	

Deelgebied 12. Gebied tussen de Brinksestraat, de 1^e Laurenskamp en de Defensiedijk (Rijksweg-Oost)

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Het Kerkpad 3 en 3a	Dubbele woning	Tuinbouw met bebouwingmogelijkheid (maximumbouwhoogte = 6 meter)	Wonen en agrarisch-2	Bebouwing was toegestaan maar de woonfunctie was alleen toegestaan ten dienste van tuinbouwdoeleinden. Daar is nu geen sprake van. De woonfunctie wordt in dit bestemmingsplan gelegaliseerd en positief bestemd. Ook de maximumbouwhoogte is verhoogd. Het grootste deel van het onbebouwde perceel is bestemd als 'agrarisch-2'. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de bestemming uit het geldende bestemmingsplan en de typering als beeldbepalend groen uit de Structuurvisie Elden.
Het Kerkpad 5	Woning	Tuinbouw, bebouwing was niet bestemd	Wonen	Zowel de bebouwing als de woonfunctie waren niet bestemd. Gebouw is al jaren in gebruik als woning en nu positief bestemd. Het achterste deel van de tuin is bestemd als 'agrarisch-2' (zie onderbouwing bij Het Kerkpad 3 en 3a hierboven).
Het Kerkpad 8 en Brinksestraat 30	Dubbele woning	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Het Kerkpad 10	Winkel	Gemengde bebouwing	Wonen met functieaanduiding Centrum(funcnies) toegestaan	Met de woonbestemming is aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. De toegestane functies uit het geldende bestemmingsplan zijn met de functieaanduiding 'centrum' (op de begane grond) mogelijk gemaakt.
Het Kerkpad 12 en 14	Dubbele woning	Tuinbouw met bebouwingmogelijkheid (maximumbouwhoogte = 6 meter)	Wonen	Bebouwing was toegestaan maar de woonfunctie was alleen toegestaan ten dienste van tuinbouwdoeleinden. Daar is nu geen sprake van. De woonfunctie wordt in dit bestemmingsplan gelegaliseerd en positief bestemd. Ook de maximumbouwhoogte is verhoogd.
Brinksestraat 28	Woning	Eengezinshuizen in half open bebouwing en erf	Wonen	De bestaande woning past qua bebouwing niet volledig binnen het geldende bestemmingsplan. De bebouwing is in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd.
Brinksestraat 12 t/m	Woningen	Eengezinshuizen in half open	Wonen	

26		bebouwing		
Binnengebied achter Brinksestraat 12 t/m 28 en Het Kerkpad 8 t/m 14	(Moes)tuin en grasland	Tuinbouw	Agrarisch-2	Met de bestemming 'agrarisch-2' wordt aansluiting gezocht bij de bestemming uit het geldende bestemmingsplan en de typering als beeldbepalend groen uit de Structuurvisie Elden.
1 ^e Laurenskamp 1 t/m 11	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Gebied achter 1 ^e Laurenskamp 1 t/m 11	Tuin en grasland	Tuinbouw	Agrarisch-2	Met de bestemming 'agrarisch-2' wordt aansluiting gezocht bij de bestemming uit het geldende bestemmingsplan en de typering als beeldbepalend groen uit de Structuurvisie Elden.
Laurenskamp 17 en 19 en Molenweg 15	Vrijstaande woningen	Tuinbouw met beperkte bebouwingsmogelijkheden	Wonen	De woningen zijn mogelijk gemaakt met een vrijstelling ex artikel 19, tweede lid WRO (oude wet). Deze vrijstelling is vertaald in dit bestemmingsplan.

Deelgebied 13. Gebied rondom de molen (tussen de Rijksweg-West, De Brink, 1^e Lourenskamp en de Molenweg)

Voor een klein deel van dit deelgebied geldt het bestemmingsplan Elden I. Hiervoor gelden de volgende bebouwingsvoorwaarden:

- alleen vrijstaande woningen in één bouwlaag toegestaan;
- minimale afstand tussen de zijgevel van de woning en de perceelsgrens is 2,50 meter;
- bijgebouwen zijn onder voorwaarden toegestaan binnen de bestemming erf maar dienen minimaal 2,50 meter achter de langs de straat gelegen bebouwingsgrens te worden gebouwd.

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting
Brinksestraat 2		Gemengde bebouwing	Wonen	Dit pand is in gebruik als woning maar mag volgens het geldende bestemmingsplan ook als winkel etc worden gebruikt. In het nieuwe bestemmingsplan is dit pand bestemd als wonen met een functieaanduiding 'centrumfuncties' toegestaan. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden niet beperkt.
Brinksestraat 4 t/m 8 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
De Brink 11	Kapsalon	Gemengde bebouwing	Centrum	
De Brink 13	Kinderopvang	Bijzondere bebouwing	Maatschappelijk	
Rijksweg-West 50	Dorpshuis	Bijzondere bebouwing	Maatschappelijk	
Rijksweg-West 34 t/m 48 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Molenweg 1a	Woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Molenweg 1c	molen	Handel en Nijverheid, uitsluitend ten behoeve van een molen. Omliggende gronden bestemd als 'openbaar groen'	Bedrijf met een functieaanduiding uitsluitend bestemd voor 'molen'. Omliggende gronden als 'groen' en 'agraris-1'	Aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan.
Molenweg 9 en 11	Woningen	<i>Bestemmingsplan Elden I</i> Wonen 1	Wonen	
1 ^e Lourenskamp 2	Woning met Assurantiekantoor	Eengezinshuizen in open bebouwing + aanduiding praktijkruimte toegestaan	Wonen met functieaanduiding kantoor toegestaan	
1 ^e Lourenskamp 4	Woning	Voor deze woning is goedkeuring onthouden door GS en dat	Wonen	De woning is positief bestemd.

		betekent dat hier geen bestemmingsplan van kracht is.		
1 ^e Laurenskamp 6 t/m12	Woningen	<i>Bestemmingsplan Elden I</i> Wonen 1	Wonen	

Deelgebied 14. Blok tussen Rijksweg-West, Klapstraat, Westerveldsestraat en Mr. Merckxstraat

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting
Klapstraat 1, 1a, 3, 3a, 3b en 5	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 7,7a en 9	Verswinkel Elden en woningen	Gemengde bebouwing	Centrum	
Klapstraat 11 en 13	Party en zalencentrum	Gemengde bebouwing	Centrum	
Rijksweg-West 41	Woning	Gemengde bebouwing	Centrum	
Rijksweg-West 37 en 39	Bedrijfsruimte met woningen	Gemengde bebouwing	Centrum	
Rijksweg-West 35	Woning	Gemengde bebouwing	Wonen met functieaanduiding 'centrum'	Dit pand is in gebruik als woning maar mag volgens het geldende bestemmingsplan ook als winkel etc worden gebruikt. In het nieuwe bestemmingsplan is dit pand bestemd als wonen met een functieaanduiding 'centrumfuncties' toegestaan. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden niet beperkt.
Rijksweg-West 31 en 33	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg-West 29	Basisschool en kinderopvang	Bijzondere bebouwing	Maatschappelijk	
Perceel achter Rijksweg-West 29 t/m 33 (behorende bij nr 35)	Groen	Bijzondere bebouwing (50% en maximumbouwhoogte 8 meter)	Groen	Dit particuliere binnenterrein is onbebouwd en groen ingericht. De ruime binnenterreinen zijn karakteristiek voor Elden. Er is voor gekozen om de bestaande situatie te bestemmen.
Rijksweg-West 27	Woning	Bijzondere bebouwing	Wonen	Deze woning is al jaren als zodanig in gebruik en positief bestemd.
Rijksweg-West 23d, 25 en 25a	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Perceel 1334/ 1335	Tuin	Bijzondere bebouwing	Wonen onbebouwd met toegangspad	
Rijksweg west 29	School	Bijzondere bebouwing	Maatschappelijk	
Rijksweg west 35	Woning	Gemengde bebouwing, Tuin en erf	Wonen vrijstaand	
Meester Merckxstraat 2 t/m 20 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Hennepstraat 1 t/m	Woningen	Eengezinshuizen in half open	Wonen	

25		bebouwing		
Binnenterrein achter Hennepstraat 1 t/m 25	Onbebouwd binnenterrein deels in gebruik als (moes)tuin. De gemeente is eigenaar.	Bijzondere bebouwing	Wonen - onbebouwbare zone	
Hennepstraat 2	Woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 13b, 15 t/m 43 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Klapstraat 45	Woning	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Westerveldstraat 1 t/m 25 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Westerveldsestraat 25	Woning met bijgebouwen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Oosterveldstraat 2 t/m 16 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Oosterveldsestraat 1 t/m 17 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
't Hofje 2 t/m 22 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
't Hofje 3 t/m 43 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Binnenterrein achter 't hofje	Speelterrein	Spelen	Groen	
Meester Merckxstraat 22 t/m 64 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Hennepstraat 2a t/m 32 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Binnenterrein tussen Meester Merckxstraat en Oosterveldsestraat	Binnenterrein	Erf	Wonen - bebouwbare zone	

Deelgebied 15. Westerveldsestraat 6 t/m 24a (even) en de nieuwbouw rondom Dr. H.J. Jagerstraat

Voor een deel van dit deelgebied geldt het bestemmingsplan is "Elden II". Het gaat dan om alle woningen aan de Dr. H.J. Jagerstraat en Westerveldsestraat 22a, 24 en 24a. Voor het overig deel geldt het bestemmingsplan Elden.

In het bestemmingsplan "Elden II" is geen onderscheidt gemaakt in het type woning. De minimum afstand tussen de zijgevel en de perceelsgrens is 2,5 meter. De maximum goot- en maximumbouwhoogte zijn opgenomen (6 en 9 meter).

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden II)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Westerveldsestraat 6 t/m 18a	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Westerveldsestraat 20, 20a en 22	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Dokter H.J. Jagerstraat 4 t/m 74 (even) en 5 t/m 15 (oneven)	Woningen	<i>Bestemmingsplan Elden II</i> Woondoeleinden	Wonen	
Westerveldsestraat 22a, 24 en 24a	Woningen	<i>Bestemmingsplan Elden II</i> Woondoeleinden	Wonen	
Strook tussen Westerveldsestraat 4 en 6	Gras/tuin	Verkeersdoeleinden	Wonen en tuin	Op deze gronden (en doorlopend richting Dr H.J. Jagerstraat) was jarenlang een tweede (nood)onsluitingsweg gepland. Deze weg is echter nooit gerealiseerd en vanwege de eigendomsituatie lastig te realiseren. Daarom is de voorzijde van deze strook grond bestemd als 'Tuin' en de achterzijde als 'Wonen-zone bijgebouwen'. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestemming van het naastgelegen pand.
Grond aan de dokter H.J. Jagerstraat (tussen huisnummer 48 en 50)	Groen	<i>BP Elden II: groen</i>	Groen	Voor een groot deel van dit perceel geldt naast de groenbestemming de functieaanduiding 'tuin'. Door deze functieaanduiding kan dit stuk gemeentegrond worden verkocht aan één of meer van de eigenaar van de aangrenzende woningen en worden gebruikt als tuin.

Deelgebied 16. Sportterreinen Elden – tennis en voetbal

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Westerveldsestraat 26 – voetbalvereniging Eldenia	Voetbalvelden en gebouw met kantine en kleedkamers	Sportterrein <u>Bebouwingsmogelijkheden:</u> de oppervlak van het bouwvlak is ongeveer 350 m ² <u>Maximumbouwhoogte:</u> 3,50 meter	Sport <u>Bebouwingsmogelijkheid en:</u> bestaande bebouwing is toegestaan, hoogte van het clubhuis en de tribune zijn 4,50 meter <u>Maximumbouwhoogte:</u> 5 meter	Het bestaande gebouw (ongeveer 750 m ²) is groter dan het oppervlak bebouwing dat is toegestaan. De tribune is met een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. In het bestemmingsplan Elden 2012 is er voor gekozen om de bestaande bebouwing positief te bestemmen. Er is een groot bouwvlak opgenomen met daarin een bebouwingspercentage. De tribune valt ook binnen dit bouwvlak. Het bebouwingspercentage is zo gekozen dat er niet meer bebouwing kan worden gerealiseerd dan nu aanwezig. De mogelijkheid voor het vestigen van kinderopvang of buitenschoolse opvang is toegevoegd.
Dokter H.J. Jagerstraat 80 - Tennisvereniging Elden	Tennisbanen	Sportterrein <u>Bebouwingsmogelijkheden:</u> - bouwvlak = 2860 m ² - bebouwingspercentage = 20% - te bebouwen = 572 m ² <u>Maximumbouwhoogte:</u> 4,50 meter	Sport Bebouwingsmogelijkheid en: - bouwvlak = 1659 m ² - bebouwings% = 35% - te bebouwen = 580 m ² <u>Maximumbouwhoogte:</u> 5 meter	De bestaande functionele- en bebouwingsmogelijkheden zijn overgenomen. De mogelijkheid voor het vestigen van kinderopvang of buitenschoolse opvang is toegevoegd.
Elderhofseweg 26	Woning	Eengezinshuizen in vrijstaande bebouwing', berging /garage mag ook worden gebruikt als atelier, praktijk- of hobbyruimte. Voor- en zijkant van de woningen bestemd als 'tuin'.	Wonen met de voorkant als tuin.	Het toegestane gebruik van de berging/garage als atelier etc. is mogelijk via met de algemene beroep-aan-huis regeling.

Deelgebied 17. Het zuidelijk deel van de Westerveldsestraat (huisnummer 28 t/m 50 – even)

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Onbebouwd perceel op de hoek Westerveldsestraat – Dokter H.J. Jagerstraat	Weide met paarden / schapen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	Dit perceel is onbebouwd. Het geldende bestemmingsplan maakt hier de bouw van een woning mogelijk. De bouw van een woning op deze plek is ruimtelijk acceptabel. Het nieuwe bestemmingsplan neemt de bestaande bestemming over.
Westerveldsestraat 28 t/m 46	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Westerveldsestraat achter huisnummer 36	Autostallingen	Erf	Wonen met functieaanduiding: uitsluitend garage	
Westerveldsestraat 48	Woning met schuren	Eengezinshuizen in half open bebouwing en beperkt gemengde bebouwing aan de achterzijde	Wonen met functieaanduiding 'centrum' toegestaan aan de achterzijde	
Westerveldsestraat 50	Woning	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Onbebouwd perceel op de hoek Westerveldsestraat - Elderhofseweg	Weide met paarden	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	Dit perceel is onbebouwd. Het geldende bestemmingsplan maakt hier de bouw van een woning mogelijk. De bouw van een woning op deze plek is ruimtelijk acceptabel. Het nieuwe bestemmingsplan neemt de bestaande bestemming over.

Deelgebied 18. Bebouwing blok Klaverstraat – Westerveldsestraat – Meester Merckxstraat – Hennepstraat

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting
Westerveldsestraat 31 t/m 61 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Gerststraat 8	Woning	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Gerststraat 10 t/m 36 (even) en 1 t/m 33 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in gesloten bebouwing	Wonen	
Tarwestraat 2 t/m 34 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in gesloten bebouwing	Wonen	
Tarwestraat 1 t/m 29 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Haverstraat 2 t/m 28 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Haverstraat 3 t/m 17 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Speltstraat 2 t/m 16 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Speltstraat 1 t/m 15 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Hennepstraat 34 t/m 48 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Klaverstraat 2 t/m 20 (even)	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	

Deelgebied 19. Nieuwbouw rondom de Willem Roodbeenhof (Le Jardin)

Voor dit volledige deelgebied geldt niet het bestemmingsplan “Elden” maar het bestemmingsplan is “Eldershofseweg-Noord”. Dit bestemmingsplan is opgesteld in 1997 om de nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken. Binnen dit bestemmingsplan zijn twee woonbestemmingen opgenomen met aparte gebruiks- en bouwmogelijkheden.

1. Woondoeleinden: geldt voor de rijwoningen aan de Klaverstraat (huisnr 11 t/m 41 oneven) en de Willem Roodbeenhof (huisnr 1 t/m 63 oneven).
 - type woning: geen specificatie;
 - maximumbouwhoogte is 9 meter;
 - beroep aan huis toegestaan.
2. Woondoeleinden - vrij-/halfvrijstaande bebouwing: deze bestemming geldt voor de woningen aan de Westerveldsestraat (huisnr 67 t/m 83), Willem Roodbeenhof (huisnr 2 t/m 54), Hennepstraat (huisnr 54 t/m 72) en Eldershofseweg 22 en 24
 - type woning: vrij- / halfvrijstaande woningen en voor Willem Roodbeenhof 10a en Eldershofseweg 22 en 24 geldt dat hier uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - maximumbouwhoogte is 9 meter;
 - beroep aan huis toegestaan.

Opbouw garages twee-onder-één-kap woningen

In 1999 is op locatie van een voormalige boomgaard het project “Le Jardin” gerealiseerd. Het project bestaat uit de bouw van circa 95 woningen (zowel rij- als 2-onder-1-kap-woningen). Om de locatie zorgvuldig in te bedden in de bestaande stedenbouwkundige structuur is gekozen voor een scala aan woningtypen; vrijstaande woningen langs de Eldershofseweg, twee-onder-één-kap-woningen aan de buitenste randen en korte blokjes rijtjeswoningen langs de Klaverstraat.

Om de bouw van deze woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan “Eldershofseweg-Noord” opgesteld. Omdat ten tijde van het opstellen/vaststellen van dit bestemmingsplan de exacte ligging van de diverse type woningen nog niet duidelijk was, is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan. Op de kaart zijn ruime doorlopende bouwvlakken opgenomen waarbinnen vrij- en halfvrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de woningen uiteindelijk vergund en gerealiseerd.

Inmiddels is het ruim 10 jaar geleden dat de woningen gerealiseerd zijn. In die periode is bij vijf twee-onder-één-kap-woningen met vergunning een opbouw op de garage gebouwd. De bouwaanvragen voor deze opbouwen op de garages zijn getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Eldershofseweg-Noord'. Geconcludeerd moest worden dat deze opbouwen passen in het geldende bestemmingsplan “Eldershofseweg-Noord”.

Zoals hierboven aangegeven, is bij de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woningen uitgegaan van een geleidelijke overgang tussen de bebouwde kom van Elden en het landelijke karakter van de Eldershofseweg. Er is gekozen voor twee-onder-één-kap-woningen vanwege de ruimere opzet ten opzichte van traditionele rijtjeswoningen en de verspringende voorgevelrooilijn en hoogtes. De tendens waarbij steeds meer garages van een opbouw worden voorzien, past niet in het gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld.

Zoals hierboven aangegeven, is de stedenbouwkundige opzet van deze woningen echter anders; er is hierbij uitgegaan van een geleidelijke overgang tussen de bebouwde kom van Elden en het landelijke karakter van de Eldershofseweg. Er is gekozen voor twee-onder-één-kapwoningen vanwege de ruimere opzet ten opzichte van traditionele rijtjeswoningen, in verband met het naar buiten toe 'ijler' worden van de bebouwing (transparantie, openheid, doorzichten tussen de bebouwing) en het meer landelijker worden van het beeld. Ook de keuze voor verspringende voorgevelrooilijnen en hoogten behoort daartoe.

De tendens waarbij steeds meer garages van een opbouw worden voorzien, past niet in het gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld. Het aan elkaar-groeien van de panden door het verhogen van de garages gaat daar tegen in, omdat de grotere, hogere en aaneengesloten bouwmassa die dan ontstaat niet “dorps” meer genoemd kan worden. Het prijsgeven van individualiteit van de woningen zou het gewenste dorpsachtige beeld teveel verstoren.

In onderhavig bestemmingsplan 'Elden 2012' is er voor gekozen om het gewenste ruimtelijk beeld te verankeren in het bestemmingsplan en daarmee de opbouw van de garages niet langer toe te staan. De reeds aanwezige opbouwen zullen positief worden bestemd (maximumbouwhoogte van 6 meter). De overige garages (zonder opbouw) worden opgenomen in de 'zone bijgebouwen'. In deze zone zijn aan- en uitbouwen aan de hoofdbebouwing toegestaan met een maximumbouwhoogte van 3 meter. Op deze garages kan derhalve geen opbouw meer worden gerealiseerd.

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Eldershofseweg-Noord)	Nieuwe bestemming	Bijzonderheid/conclusie
Westerveldsestraat 67 t/m 83 (oneven)	Twee-onder-één-kap woningen	Woondoeleinden - vrij-/halfvrijstaande bebouwing	wonen	
Willem Roodbeenhof 1 t/m 63 (oneven)	Rijwoningen	Woondoeleinden	Wonen	
Willem Roodbeenhof 10a	Twee-onder-één-kap woningen	Woondoeleinden - vrij-/halfvrijstaande bebouwing, uitsluitend vrijstaande woningen	Wonen	
Willem Roodbeenhof 10b en 10c	Braakliggende kavels	Wonen-bebouwbare zone	Wonen	Voor deze kavels is een vrijstelling verleend voor de bouw van twee woningen en die bebouwingmogelijkheid is vertaald in dit bestemmingsplan.
Willem Roodbeenhof 12 t/m 54 (even)	Twee-onder-één-kap woningen	Woondoeleinden - vrij-/halfvrijstaande bebouwing	Wonen	
Roodbeenhof – middenterrein	Groen / speeltuin	Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied	Groen	Het terrein is ingericht als speeltuin en daarom bestemd als groen.
Klaverstraat 11 t/m 41 (oneven)	Rijwoningen	Woondoeleinden	Wonen	
Hennepstraat (huisnr 54 t/m 72 (even)	Twee-onder-één-kap woningen	Woondoeleinden - vrij-/halfvrijstaande bebouwing	Wonen	
Grond ten oosten van de Eldershofseweg 22	Groen/tuin	Woondoeleinden - vrij-/halfvrijstaande bebouwing, bebouwbare zone met aanduiding BD-1 (=bedrijfsdoeleinden – opslag algemeen) met een maximumgothoogte van 4,5 meter en een maximumbouwhoogte van 7 meter.	Tuin	De bouwmogelijkheid voor een loods voor opslag is verwijderd. Dit is conform de afspraak die is gemaakt in het kader van de vrijstelling die is verleend voor de woningen aan de westzijde van Eldershofseweg 22. De nieuwe bestemming sluit aan bij het bestaande gebruik.

Elderhofseweg 22	Woonboerderij	Woondoeleinden - vrij- /halfvrijstaande bebouwing, uitsluitend vrijstaande woningen	Wonen	
Elderhofseweg 22a	Vrijstaande woning	Wonen-bebouwbaar zone met bedrijfsdoeleinden-opslag algemeen toegestaan met een maximumgothoogte van 4,5 meter en een maximumbouwhoogte van 7 meter.	Wonen	Hiervoor is een vrijstelling verleend en die is vertaald in dit bestemmingsplan.
Elderhofseweg 24	Vrijstaande woning	Woondoeleinden - vrij- /halfvrijstaande bebouwing, uitsluitend vrijstaande woningen	Wonen	

Deelgebied 20. Blok Rijksweg-West - Elderhofseweg - Hennepstraat - Meester Merkxstraat

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Bijzonderheid/conclusie
Meester Merkxstraat 1 t/m 15 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Meester Merkxstraat 1a	Huisarts	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen, zone bijgebouwen met een functieaanduiding 'praktijkruimte'	De huisarts was passend in het geldende bestemmingsplan omdat de huisarts in de aangrenzende woning woonde. Dat is nu niet meer het geval en daardoor is de huisartsenpraktijk in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met de functieaanduiding wordt de huisarts nu gelegaliseerd/positief bestemd.
Hennepstraat 27 t/m 65	Woningen	Eengezinshuizen in half open bebouwing	Wonen	
Elderhofseweg 6	Woning	Kwekerij	Wonen	Voor de bouw van deze woning is een vrijstelling verleend en die is vertaald in dit bestemmingsplan.
Rijksweg-West 5 t/m 15 (oneven)	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg-West 21	Woning	Gemengde bebouwing	Wonen met functieaanduiding 'centrum'	Dit pand is in gebruik als woning maar mag volgens het geldende bestemmingsplan ook als winkel etc worden gebruikt. Gekozen is om dit pand als woning te bestemmen maar met een functieaanduiding 'centrumfuncties' toe te staan.
Rijksweg-West 23, 23a t/m 23c	Woningen	Eengezinshuizen in open bebouwing	Wonen	
Binnenterrein	Volkstuinen	Speelsterrein	Recreatie, uitsluitend als volkstuinen	Het binnenterrein is bestemd conform de bestaande situatie.

Deelgebied 21. Hoek Rijksweg-West – Molenweg (inclusief nieuwbouw Parketfabriek – De Zagerij)

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Toelichting/conclusie
Rijksweg west 10-12	Woningen	Tuinbouw	Wonen	Het gebouw is al jaren in gebruik als woning en vandaar als wonen bestemd. De woning is gelegaliseerd/positief bestemd. Voor de bestaande schuur aan de achterzijde geldt dat deze ook als wonen is bestemd en hier twee woningen in gerealiseerd kunnen worden (zie hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan).
Tussen Rijksweg-West 10/12 en 14/16	Grasland	Tuinbouw	Agrarisch – 1 en wonen	Het perceel is onbebouwd en ingericht als grasland/weiland. Met de bestemming agrarisch – 1 is aansluiting gezocht bij het bestaande gebruik en de geldende bestemming. Op de achterzijde van het perceel wordt de bouw van een dubbele woning mogelijk gemaakt (zie hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan).
Rijksweg-West 14	Vrijstaande woning	Eengezinswoningen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg-West 16	Vrijstaande woning achter nummer 14	Handel en nijverheid	Wonen	Voor deze woning is een vrijstelling ex artikel 19, tweede lid WRO (oude wet) gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is deze vrijstelling vertaald.
Rijksweg 16a t/m 24a	Woningen	Eengezinswoningen in open bebouwing	Wonen	
Grond tussen Rijksweg-West 24a en 26	Tuin	Eengezinswoningen in open bebouwing	Wonen	Deze grond is in gebruik als tuin bij Rijksweg-West 26. Het geldende bestemmingsplan maakt hier de bouw van een woning mogelijk en deze bouwmogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.
Rijksweg-West 26 en 28	Woningen	Eengezinswoningen in open bebouwing	Wonen	
Rijksweg west 30, 30a, 32 en 32a	Woningen	Handel en nijverheid	Wonen	Bouwvergunning verleend met artikel 19 vrijstelling

Molenweg 1b	Nutsgebouw	Handel en nijverheid	Bedrijf-nutsvoorziening	Samen met de voormalige Parketfabriek had dit gebouw de bestemming 'Handel en Nijverheid'. Omdat op de gronden van de parketfabriek onlangs woningen zijn gerealiseerd is deze bestemming niet langer actueel en dekt het ook niet meer de lading. Om die reden krijgt deze nutsvoorziening een specifieke bestemming toegespitst op de feitelijke functie.
Molenweg 2 en 2a	Woningen	Handel en nijverheid	Wonen	Deze woningen vallen binnen de bestemming handel en nijverheid. Dit waren bedrijfswoningen bij de Parketfabriek maar zijn inmiddels als gewone woning in gebruik. Daarom is gekozen om deze woningen te legaliseren/positief te bestemmen
Molenweg 2c en 2d	Nutsgebouwen	Handel en nijverheid	Bedrijf-nutsvoorziening	Zie toelichting bij Molenweg 1b.
Molenweg – Zagerij 2 t/m 26 (even) en 1 t/m 11 (oneven)	Gronden liggen braak	Handel en nijverheid	Wonen	Bouwaanvraag verleend ex artikel 19, tweede lid WRO vrijstelling (oude wet). Deze vrijstelling is vertaald in het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit bestemmingsplan enige flexibiliteit mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.3 van de toelichting).

Deelgebied 22. Bedrijventerrein Molenweg e.o.

Het eerste deel van het bedrijventerrein valt binnen het geldende bestemmingsplan Elden. Voor het meest zuidelijke deel is een apart bestemmingsplan opgesteld: Molenweg Zuid-west. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming (Elden tenzij anders genoemd)	Nieuwe bestemming	Bijzonderheid/conclusie
Molenweg 2c en 2d	Nutsgebouwen	Handel en nijverheid	Bedrijf-nuts	Bestemming is conform de bestaande situatie
Molenweg 28	(Bedrijfs)woning	Handel en nijverheid	Bedrijf	
Molenweg 32 t/m 52	Bedrijven	Handel en nijverheid	Bedrijf	
Strook grond achter de bedrijven Molenweg 32 t/m 52	Opslag	Handel en nijverheid	Bedrijf (onbebouwbaar) met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1'	De gronden achter de bedrijven zijn in eigendom van de gemeente maar worden gebruikt door de bedrijven voor (niet permanente) opslag en parkeren. Dit is middels de functieaanduiding mogelijk gemaakt.
Molenweg ong en 62 t/m 68 (even)	Bedrijven met bedrijfswoning en opslag van kermis-exploitanten	<i>BP Molenweg zuid-west</i> Bedrijfsdoeleinden-II met maximumbouwhoogte van 7 meter	Bedrijf	
Strook grond achter de bedrijven Molenweg ong en 62 t/m 68 (even)	Opslag	<i>BP Molenweg zuid-west</i> Groen	Groen met een functieaanduiding 'opslag'	

Deelgebied 23. Zuidelijke groen- en parkzone, Elderhoeve en Eldenstaete

Voor dit gebied geldt naast het bestemmingsplan Elden ook:

1. bestemmingsplan Verpleegtehuis Elderhofseweg
2. bestemmingsplan Kantoren Elden-Zuid

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming	Nieuwe bestemming	Bijzonderheid/conclusie
Ten zuiden van Elderhofseweg en ten westen van de Rijksweg-West	Weiland Trapveldje	<i>BP Kantoren Elden-Zuid</i> Groen	Groen-Park	Vanwege de landschappelijke- en recreatieve waarde van dit groen/park is gekozen voor een zware groenbestemming: Groen-Park.
Ten oosten van de Rijksweg-West	Grasland met koeien	Tuinbouw - onbebouwbaar	Agrarisch – 1 en groen-park	Met de bestemming is aansluiting gezocht bij het bestaande gebruik en de geldende bestemming.
Groenstrook ten westen van Elden tussen de Batavierenweg en o.a. de sportvelden	Groenstrook met watergang en fietspad	Openbaar groen	Groen-Park	Vanwege de afscherpende werking van het groen als buffer tussen de infrastructuur en het dorp is gekozen voor de bestemming 'Groen-park'.
Groenstrook ten oosten van Elden (defensiedijk/Rijksweg-Oost met groene taluds)	Dijk met groene taluds en fiets- en wandelpad	Openbaar groen	Groen-Park	Vanwege de afscherpende werking van de dijk en de cultuurhistorische waarden is gekozen voor de bestemming 'Groen-park'.
Altenova - Elderhoeve (Elderhofseweg 51)	Verpleeghuis	<i>BP Verpleegtehuis Elderhofseweg</i>	Maatschappelijk	Het geldende bestemmingsplan is overgenomen.
Eldenstaete (Mr D.U. Stikkerstraat 22 t/m 168)	Verzorgingshuis met huisartsenpost, kinderopvang etc.	<i>BP Kantoren Elden-Zuid</i> Sociaal-culturele doeleinden	Maatschappelijk	Het geldende bestemmingsplan en de verleende vrijstelling zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Deelgebied 24. Kantorenpark Gelderse Poort

Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan Kantoren Elden-Zuid (vastgesteld op 2 november 1992 en goedgekeurd op 2 maart 1993). Het gehele gebied is bestemd als 'dienstverleningsdoeleinden – publiek gerichte kantoren, banken / administratieve kantoren'. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren (zowel publiek gericht als administratief) en banken.

Er zijn twee bouwvlakken (bij de entree van het kantorenpark) bestemd als 'dienstverleningsdoeleinden – detailhandel / horeca', deze gronden zijn bestemd voor detailhandel en horeca.

Het nieuwe bestemmingsplan Elden 2012 bestemd het gebied als 'kantoren'.

Adres	Bestaande situatie	Geldende bestemming	Nieuwe bestemming	Bijzonderheid/conclusie
Mr. D.U. Stikkerstraat	Kantoren	Dienstverleningsdoeleinden publiek gerichte kantoren, banken /administratieve kantoren en detailhandel /horeca	Kantoren	De twee bouwvlakken met de bestemming detailhandel / horeca zijn verwijderd. Er zijn binnen de bestemming 'kantoren' alternatieve mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van detailhandel (een kiosk), horeca (lunchroom) of maatschappelijke functies. Verder maakt deze bestemming met een binnenplanse afwijking de realisatie van parkeerdekken mogelijk zowel binnen als buiten de bouwzone. Voornaamste reden is het terugdringen van (eventuele) parkeerproblemen.

Deelgebied 25. OHRA

Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan Ooyevaarsnest (vastgesteld: 9-1-1995, goedgekeurd: 23-2-1995). Het kantoor is bestemd als 'Dienstverleningsdoeleinden – administratieve kantoren'. In dit bestemmingsplan is gekozen voor de bestemming 'kantoren'. Hieronder volgt een vergelijking van de bebouwingsmogelijkheden.

Bestemmingsplan Ooyevaarsnest

Bouwvlak verdeeld in vlakken:

1. Maximumbouwhoogte 20 meter – 5% te bebouwen
Oppervlak bouwvlak = $11.323 \times 5\% = 566 \text{ m}^2$
2. Verdeling maximumbouwhoogte:

Hoogte	Percentage	Oppervlak bouwvlak	Te bebouwen oppervlak
25	50%	24.218	12.109
60	6%	24.218	1.453
70	1%	24.218	242
			13.804

Totaal te bouwen vierkante meters: $13.804 + 566 = 14.370 \text{ m}^2$

Bestemmingsplan Elden 2012

Het bouwvlak is afgestemd op het gebouwde kantoor. Het bestemmingsplan bevat één bouwvlak met twee subgebieden:

1. Oppervlak = 1978 m^2 , bebouwingspercentage 100% = te bebouwen = 1978
Maximumbouwhoogte: 70 meter
2. Oppervlak = 19.510 m^2 , bebouwingspercentage 65% = 12.392 m^2
Maximumbouwhoogte: 25 meter

Totaal te bebouwen oppervlak is: 14.370 m^2

Verder maakt dit bestemmingsplan met een binnenplanse afwijking de realisatie van parkeerdekken mogelijk zowel binnen als buiten de bouwzone. Voornaamste reden hiervoor is het terugdringen van (eventuele) parkeerproblemen.

Conclusie

De bebouwingsmogelijkheden blijven gelijk.

Gebiedsindeling ten behoeve van retrospectieve toets

