



## **WIJZIGINGEN**

ten opzichte van het ontwerp-  
bestemmingsplan OTTERLO

vastgesteld door de raad van de gemeente  
Ede  
op 15 december 2011

## **Inleiding**

Het ontwerp-bestemmingsplan Otterlo is op drie onderdelen aangepast: de plantoelichting, de verbeelding en de planregels. De aanpassingen zijn het resultaat van de beoordeling van de zienswijzen en – los daarvan- een ambtshalve beoordeling.

De inhoudelijke beoordelingen van de zienswijzen staan vermeld in een afzonderlijke Nota van Zienswijzen en Overleg. De ambtshalve aanpassingen betreffen in hoofdzaak het kaartbeeld, enkele planregels en een onderdeel van de plantoelichting. In deze Nota van Wijzingen zijn alle aanpassingen samengebracht. Omwille van de duidelijkheid is daarbij aangegeven of hetzij de zienswijzen dan wel de ambtshalve beoordeling aanleiding tot aanpassing geeft.

### **I. Plantoelichting**

- a. Aan de tekst van Hoofdstuk 4.2 (Bestemmingen; bestemmingscategorie “Gemengd”) wordt het volgende toegevoegd:

“De bestemmingscategorie Gemengd is vooral toegepast voor de panden in het centrum van Otterlo. Ook enkele woningen temidden van huidige voorzieningen aan de Dorpsstraat en Kerklaan en Sportlaan zijn daarin meegenomen. Andersom zijn panden buiten het centrumgebied - met bijvoorbeeld een gemengde woon-winkelbestemming - waarbij de voorziening in de loop der tijd is verdwenen, uitsluitend nog bestemd voor wonen. Doel daarvan is het stimuleren van concentratie van voorzieningen (winkels en horeca) in het centrum en daarmee behoud van voorzieningen in Otterlo.

Wijze van bestemmen: Het is wenselijk om het gedifferentieerde karakter van het huidige straatbeeld met een verscheidenheid aan bebouwing zoveel mogelijk te behouden. Voor de bouwvlakken is daarom uitgegaan van bestaande hoofdbebouwing. Daarbij wijkt de bebouwing op verscheidenene plekken al af van het vigerende bestemmingsplan. De bestaande rechten t.a.v. bijgebouwen op het achtererf zijn zoveel mogelijk gehandhaafd”.

- b. aan de tekst van Hoofdstuk 4.2 (Bestemmingen; bestemmingscategorie Horeca) wordt het volgende toegevoegd:

“Deze bestemming is toegepast op een drietal hotels in Otterlo , gelegen buiten het centrum. Het betreft 't Witte Hoes, Sterrenberg en Carnegie Cottage. Gezien de ligging in het dorp zijn op deze plekken geen voorzieningen wenselijk. De panden zijn daarom specifiek bestemd als Horeca. Wel is een bedrijfswoning toegestaan.

Wijze van bestemmen: Voor de bouwvlakken is zoveel mogelijk uitgegaan van de vigerende bouw mogelijkheden. Bij Carnegie Cottage heeft het te bebouwen vlak een andere vorm dan oorspronkelijk, o.a. omdat in een later stadium een woning naast het hotel is gebouwd”.

- c. de tekst van Hoofdstuk 4.2 (Bestemmingen; bestemmingscategorie Maatschappelijk) wordt vervangen door:

“Verspreid over het dorp komen maatschappelijke voorzieningen voor. De functies van deze voorzieningen zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Wijze van bestemmen: voor de bouwvlakken is zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande hoofdbebouwing. Het bouwvlak volgt daarbij de grote lijnen van het gebouw. Alleen bij de kerk is het bouwvlak strak om het pand gelegd ten behoeve van het behoud van de monumentale waarde van het gebouw. De huidige sportzaal is toe aan vernieuwing. Een mogelijkheid is de bouw van een nieuwe sportzaal op de huidige locatie. Om enige flexibiliteit in het plan te behouden is het (ruimere) bouwvlak uit het vigerende plan overgenomen i.p.v. de specifieke vorm van de huidige zaal. De sportzaal is in het nu nog geldende bestemmingsplan aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden en/of woondoeleinden. Ook dit bestemmingsplan maakt er woningbouw mogelijk” .

- d. Op blz. 40, tweede alinea zijn de letters “PM” + daaropvolgende alinea geschrapt.

## II. Verbeelding

Perceel / plandeel	aanpassing	Naar aanleiding van
Van Broeckhuizenstraat tussen nrs. 2 en 6	Toevoeging van een bouwvlak (Wonen/vrijstaand) met aanpassing van de aangrenzende bestemming Tuin	Zienswijze nr 3.
Arnhemseweg 4	Uitbreiding bouwvlak en aanpassing maximale bouwhoogte hoofdgebouw en zuidelijke uitbouw (10 resp. 4 meter)	Zienswijzen nr. 2 en ambtshalve (hoogte zuidelijke uitbouw)
Dorpsstraat 19/21 (Hotel Kruller)	Vergroting bouwvlak en aanpassing van de daarbinnen geldende maatvoering (6 m gooth/ 10m bebouwingshoogte)	Zienswijze nr. 2
Arnhemseweg 58	Aanpassing (vergroting) bouwvlak aan geldend bestemmingsplan	ambtshalve
Arnhemseweg 63	Wijziging goothoogte van 3m in 4m.	Ambtshalve
Eikenzoom 9	Aanbrenging van nadere verdeling van het bouwvlak in een deel met gooth. 6m/bouwhoogte 10 en de praktijkruimte met bouwhoogte 3m. E.e.a. volgens geldend bestemmingsplan 1989	Ambtshalve
Eikenzoom 6	Geringe aanpassing bouwvlak	Ambtshalve
Eikenzoom 7a	Geringe aanpassing (uitbreiding) bouwvlak aan planherziening 1992 met toekenning van de bestemming Wonen aan dat plandeel.	ambtshalve
Dorpsstraat 19/21	Aanpassing bouwvlak met aanpassing van maximale goot- (6m) en bouwhoogte (10m).	zienswijze
Arnhemseweg 6	Aanpassing bouwvlak met toevoeging van een bijgebouwenregeling voor het bijbehorend erf (gooth. 3 / bouwhoogte 5; max. bebouwingspercentage 25) erf	ambtshalve
Weversteeg	Toekenning bestemming Bedrijfsvoorziening (B-NV) aan één traforuimte.	ambtshalve
Dorpsstraat 49-63 En Zandingsweg/hoek De Dries	Verwijdering aanduiding "waarde-Archeologie"	Ambtshalve

## III. Planregels

Artikel	aanpassing	naar aanleiding van
Artikel 8 (Dienstverlening)	Toevoeging artikel 8, lid 4: wijzigingsbevoegdheid: burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 17, waarbij het bepaalde in dat artikel van overeenkomstige toepassing.	Zienswijze nr. 1 (Stroomberg Makalaardij O.G. namens Rabobank Woudenberg-Lunteren)
Artikel 16, 1 <sup>e</sup> lid	a) Toevoeging van de functie "bedrijfswoningen" b) In verband met deze toevoeging vernummering van het eerste lid; c) Toevoeging van artikel 11.2.2 "Bedrijfswoningen" met de bepaling dat per bouwperceel één bedrijfswoning vrijstaand (goot	Zienswijze nr. 2 sub c en ambtshalve.

	hoogte 6/ bouwhoogte 10) of in de bedrijfsbebouwing is toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m <sup>3</sup> d) Hernummering in verband met het vorenstaande.	
Artikel 20	Waarde-Archeologie Aanpassing artikel 20 overeenkomstig de redactie van b'plan Lunteren-Oost. Zie bijlage*	Ambtshalve

# BIJLAGE

## Artikel 20 Waarde- archeologie

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden

### 17.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 20.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste **250 m<sup>2</sup>** bedraagt;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan **40 centimeter** en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3 sub a wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3 sub a wordt voorts verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

### 20.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 20.4.1 OMGEVINGSVERGUNNING

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan **40 centimeter**, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 20.4.2 TOELAATBAARHEID

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 20.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

#### **17.4.3 UITZONDERINGEN**

Het verbod, als bedoeld in artikel 20.4.1, is niet van toepassing indien:

- a de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup> of een omvang van ten hoogste 250 m;
- b de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **17.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- 1 op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- 2 wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.