



NOTA VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Wonen'

17 september 2020

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Wonen' is ten behoeve van de nu ter besluitvorming voorliggende versie aangepast als gevolg van een binnengekomen zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan weergegeven: verbeelding, regels en toelichting.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Regels

We vullen artikel 3.1.b van het ontwerpbestemmingsplan aan met de cursief gemaakte zin

b. Het onder 3.1, onder a genoemde geldt niet voor de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd-1 tot en met Gemengd-14' en 'Centrum' in de bestemmingsplannen van de gemeente Ede. *Het onder 3.1, onder a genoemde geldt tevens niet voor percelen die in het bestemmingsplan 'reparatieplan Actualisatie Kernen' (vastgesteld op 28 november 2013) de bestemming 'dienstverlening' hebben.*

Met deze toevoeging blijft de huidige planologische situatie voor het bestaande pand op het perceel Stationsweg 103 onverminderd van toepassing. Op dit perceel - en tevens op een beperkt aantal andere percelen die onderdeel uitmaakten van het bestemmingsplan 'reparatie actualisatie kernen' - geldt de bestemming 'Dienstverlening'. In tegenstelling tot de reguliere invulling van deze bestemming, is hierbinnen ook de functie 'Wonen' toegestaan. In lijn met de bestemmingsplansystematiek zou hier eigenlijk de bestemming 'Gemengd' voor zijn gebruikt, maar dit is niet gebeurd.

Gelet op de parallel met de gemengde bestemming, wordt aanleiding gezien om ook deze bestemming onder de categorie van uitzonderingen te laten vallen. Dat houdt in dat in de hoofdgebouwen op deze percelen - onverminderd - verschillende woonvormen mogelijk blijven.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

In de regels wijzigen we verder de volgende zaken:

Wijziging 1

En in artikel 3.1. onder c vervangen we "binnen de functieaanduiding....." voor "Binnen de toegestane functie 'wonen' in de bestemmingsomschrijving /doeleindenomschrijving en functieomschrijvingen van de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen....."

Dit doen we omdat de term functieaanduiding al gebruikt wordt voor aanduidingen op de verbeelding. Dit zorgt voor verwarring.

Artikel 3.1. onder c wordt dan

Binnen de toegestane functie 'wonen', in de bestemmingsomschrijving /doeleindenomschrijving en functieomschrijvingen van de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen is tevens hospita(kamer)verhuur toegestaan.

Wijziging 2

We voegen nog een specifieke bouwregel toe om ervoor te zorgen dat voor bestaande legale situaties het aanwezige aantal woningen toegestaan is en dat dat ook goed geregeld is als de woningen nog gebouwd mogen worden.

3.2 Bouwregels

Bij de in artikel 3.1, onder a genoemde functieaanduiding 'Wonen' is het bestaande aantal woningen ten tijde van de invoering van dit bestemmingsplan toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. het maximum aantal woningen of wooneenheden bedraagt niet meer dan de legaal bestaande woningen of wooneenheden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;

b. indien de gegeven bouwmogelijkheden voor woningen of wooneenheden uit de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen niet zijn benut ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, geldt dat het maximum aantal woningen of wooneenheden niet meer bedraagt dan het gestelde maximum in de bouwregels van de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen.

Wijziging 3

De begripsbepaling voor hospitaverhuur wordt aangepast. Hospitaverhuur bij 'daartoe aangewezen instellingen' blijkt in praktijk nauwelijks voor te komen, zodat het niet nodig is om hiervoor een aparte regel op te nemen. Meer inhoudelijk doelen we hierbij op hospitaverhuur bij een woningcoöperatie, terwijl deze instellingen onderverhuur zelf niet toestaan.

1.5 hospita(kamer)verhuur:

- Verhuur door een particuliere eigenaar van maximaal 2 kamers (aan maximaal 1 persoon per kamer) in het hoofdgebouw van de door de eigenaar zelf bewoonde woning.