

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

pag.nr.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

| | | |
|-----------|--------------------------------|---|
| Artikel 1 | Begripsbepalingen | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten c.q. berekenen | 9 |

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

| | | |
|------------|--|----|
| Artikel 3 | Algemene beschrijving in hoofdlijnen | 11 |
| Artikel 4 | Kantoren en Dienstverlening, Wonen – nader uit te werken | 14 |
| Artikel 5 | Zorgvoorzieningen en Wonen I | 17 |
| Artikel 6 | Zorgvoorzieningen en Wonen II | 19 |
| Artikel 7 | Zorgvoorzieningen, Wonen en Dienstverlening | 21 |
| Artikel 8 | Woondoeleinden I - nader uit te werken | 24 |
| Artikel 9 | Woondoeleinden II - nader uit te werken | 27 |
| Artikel 10 | Nutsvoorzieningen en logistiek centrum | 30 |
| Artikel 11 | Geluidwerende voorzieningen | 32 |
| Artikel 12 | Groenvoorzieningen | 34 |
| Artikel 13 | Verkeersdoeleinden – verblijfsgebied | 36 |
| Artikel 14 | Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) | 37 |

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

| | | |
|------------|---|----|
| Artikel 15 | Anti – dubbeltelbepaling | 39 |
| Artikel 16 | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening | 39 |
| Artikel 17 | Algemene vrijstellingsbevoegdheid | 39 |
| Artikel 18 | Procedureregeling | 40 |
| Artikel 19 | Overgangsbepalingen | 40 |
| Artikel 20 | Slotbepaling | 41 |
| | | |
| Kaart A: | Bebouwingsstructuur | 43 |
| Kaart B: | Groenstructuur | 45 |
| Kaart C: | Ontsluitingsstructuur | 47 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan "vm terrein de Hoven – Bennekom" van de gemeente Ede, bestaande uit deze voorschriften met de daarbij behorende kaarten: kaart A (bebouwingsstructuur), kaart B (groenstructuur) en kaart C (ontsluitingsstructuur) en de plankaart;

plangrens:

de op plankaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, tekeningnummer B 06021, dd. 11 oktober 2006;

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanbouw:

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

aanvullende specifieke zorgvoorzieningen:

voorzieningen die gerelateerd zijn aan de zorg. Onder aanvullende zorgvoorzieningen wordt onder meer verstaan ruimtes voor diverse vormen van therapie, spreek- en behandelkamers, praktijkruimten, apotheek, activiteiten-, ontmoetings- en multifunctionele ruimten, fitnessruimten, zonnebanken, sauna, bad- en massageruimten, e.d.;

aanvullende algemene zorgvoorzieningen:

voorzieningen die gerelateerd zijn aan de zorg, maar hier slechts ondergeschikt aan zijn. Onder aanvullende algemene zorgvoorzieningen wordt onder meer verstaan kapper, pedicure, schoonheidssalon, kleinschalige horecavoorzieningen, kleinschalige detailhandel, media-/bibliotheek, kinderdagverblijf, pastorale voorzieningen, e.d.;

aanvullende technische voorzieningen:

voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening en instandhouding van de zorg en de aanvullende specifieke en algemene zorgvoorzieningen. Onder aanvullende technische voorzieningen wordt onder meer verstaan technische ruimten, ketelhuis, traforuimte, opslag en regeneratiekeuken, e.d.;

bebouwing:

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

beeldkwaliteitplan:

het beeldkwaliteitplan locatie Opella Bennekom, projectnummer 03.135, dd. 18 oktober 2006, zoals vastgesteld door de gemeente Ede op 21 december 2006;

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bestaande situatie:

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

bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bijgebouw:

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

bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwmassa:

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

bouwwerk:

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

carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

detailhandel:

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

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie;

dienstverlening:

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en -bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

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

geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh);

geluidsgevoelige functies:

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

horeca categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

horeca categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

horeca categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

horeca categorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal;

kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;

kantoor- en/of praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid;

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd is aan het bedrijf;

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

uitbouw:

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

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

woning in niet-gestapelde vorm:

een woning, welke een zelfstandig gebouw vormt en direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld;

woning in gestapelde vorm:

een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en waarvan in iedere geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld.

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming of bebouwing;

dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;

gothoogte van een bouwwerk:

vanaf de horizontale snijlijn van een dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en raakvlakken en boven begane grondvloeren, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

- bovengrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren gemeten op 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
- ondergrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

peil:

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

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de het bijbehorende bovengrondse gebouwen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN

Artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende bestemmingen zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

3.1 Algemeen

Dit plan beoogt de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Ziekenhuis Gelderse Vallei (terrein De Hoven) in Bennekom tot een hoogwaardige woon-zorglocatie mogelijk te maken.

3.2 Ruimtelijke structuur

Voor de stedenbouwkundige opbouw van het plan is gebruik gemaakt van de aanwezige natuur- en cultuurelementen en de bestaande structurele opbouw van de omgeving. Deze vormen de basis voor de op kaart A weergegeven bebouwingsstructuur, de op kaart B weergegeven groenstructuur en de op kaart C weergegeven ontsluitingsstructuur.

3.2.1 Bebouwingsstructuur (kaart A)

Voor de bebouwing dient uitgegaan te worden van een overwegende oost-west oriëntatie, waarmee de woningen en voorzieningen een goede bezonning krijgen.

Aan de westzijde dient met een cluster urban villa's continuïteit gegeven te worden aan de kleinschalige structuur van de lintbebouwing langs de Edeseweg. Evenals de overige bebouwing langs deze historische as dienen de urban villa's opgenomen te worden in een ruime groene setting.

Langs de A12 dient een bebouwingswand te worden gerealiseerd, waarmee voorkomen moet worden dat hier een achterkantsituatie ontstaat. De bebouwingswand dient te bestaan uit herkenbare onderdelen.

3.2.2 Groenstructuur (kaart B)

De dragende structuur wordt gevormd door een centraal gelegen groenzone. Deze groenzone dient het verband te versterken tussen de Veluwe en de Gelderse Vallei en brengt de natuur tot in het hart van de buurt. De groenzone dient deels ingericht te worden als park en dient verder als verblijfs- en recreatiegebied voor de buurt en omgeving. Langs de A12 dient een groenzone te worden aangelegd met een minimum breedte van 18 m.

Woonstraten en woonpaden dienen zoveel mogelijk in het verlengde van de omliggende woonstraten te worden gesitueerd, zodat een open relatie ontstaat tussen de nieuwe buurt en de bestaande omgeving. De relatie tussen de woonstraten en de centrale groenzone dient te worden benadrukt, in de vorm van een verruiming van het profiel richting de centrale groenzone.

Centraal op het terrein dient een plein te worden gesitueerd als "hart" van de locatie. Het plein dient in verbinding te staan met de centrale groenzone, waardoor het groen zichtbaar aanwezig is en direct betreedbaar. Het plein ligt daarmee op het raakvlak tussen cultuur en natuur.

De bestaande waardevolle beplanting dient zo veel mogelijk te worden gehandhaafd en in het plan te worden ingepast.

10-15% van het oppervlak van het groen dient te worden besteed aan het watersysteem, ten behoeve van infiltratie van het regenwater.

Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient te voldoen aan de basiseisen, zoals genoemd in het Handboek woonkeur. Hierin worden uitgangspunten aangegeven ten aanzien van gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met beperkingen die ouderen en gehandicapten kunnen hebben in hun mobiliteit, zoals o.a. barrièrevrije en veilige looproutes die toegang geven tot noodzakelijke voorzieningen en het openbaar vervoersnet.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dient zoveel als mogelijk gestreefd te worden naar een beperking van lichthinder, teneinde een optimaal leefklimaat te creëren voor de fauna.

3.2.3 Ontsluitingsstructuur (Kaart C)

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient in hoofdzaak plaats te vinden vanaf de Edeseweg en vanaf de Pasteurlaan. Gestreefd dient te worden naar een dusdanige verdeling over beide ontsluitingspunten dat minimaal 60% van het gemotoriseerd verkeer wordt afgewikkeld via de Edeseweg.

Parkeren

Voor het parkeren dient als eerste optie te worden uitgegaan van gebouwde, in hoofdzaak onder maaiveld gelegen, parkeervoorzieningen. Indien is aangetoond dat het financieel gezien niet verantwoord is om gebouwde (onder maaiveld gelegen) parkeervoorzieningen te realiseren is als tweede optie de mogelijkheid van parkeren op maaiveld toegestaan. De woningen in de zuidoosthoek parkeren hoofdzakelijk op eigen terrein.

Bij de nadere uitwerking van de diverse plannen, wanneer een duidelijk beeld van de exacte aantallen en type woning en andere (maatschappelijke) voorzieningen bekend is, zal door de gemeente een definitieve toets plaatsvinden over de aantallen en ligging van de parkeerplaatsen. Tevens zal hierbij het dubbel gebruik van de parkeerplaatsen worden betrokken

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal in een op te stellen afzonderlijke samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Opella, dan wel tussen de gemeente en de planontwikkelaar worden vastgelegd.

Door de centrale groenzone dient een (doorgaande) langzaam verkeersverbinding te worden opgenomen, welke een verbinding vormt tussen enerzijds de Edeseweg en West Breukelderweg en anderzijds de Fred Bantinglaan en de Oost Breukelderweg.

3.3 Programma

Naast het programma voor de zorgfuncties, zoals aangegeven in het programma van eisen van de stichting Opella, zullen ook extra functies mogelijk worden gemaakt, die ook voor de omgeving een functie zullen vervullen. Het te realiseren programma is verdeeld over in principe twee delen, gebied 1 zal in hoofdzaak door Opella worden gerealiseerd en is gedetailleerd bestemd. Gebied 2 zal in hoofdzaak door derden worden ontwikkeld. In verband hiermee is gebied 2 als nader uit te werken bestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Er dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten uit de nota wonen. De differentiatie die hierin is opgenomen is: 30% goedkoop, 30% middelduur, 30% duur, 10% flexibel. Voor het bepalen van deze verdeling mag het aantal te realiseren woningen op gebied Beringhem worden meegeteld.

3.3.1 Gebied 1:

Het te realiseren programma omvat de navolgende functies:

- intensieve zorg en/of verpleging:
ten minste 180 en maximaal 240 plaatsen;
- (zorg)appartementen, zowel huur als koop:
ten minste 220 en maximaal 300 appartementen;
- dienstverlenende voorzieningen, maximaal 4.000 m² bvo;
- maatschappelijke en culturele voorzieningen maximaal 1.000 m² bvo;

3.3.2 Gebied 2:

Dit gebied zal door projectontwikkelaar(s) worden gerealiseerd. Het programma biedt de mogelijkheid om zowel huurwoningen als koopwoningen te realiseren. Daarbij wordt voldoende keuzevrijheid, kwaliteit en variëteit in het aanbod nagestreefd.

Particuliere woningbouw

In de zuidoosthoek van het terrein dienen woningen in niet gestapelde vorm te worden gerealiseerd.

In de zuidwesthoek dienen hoofdzakelijk woningen in gestapelde vorm te worden gerealiseerd in de vorm van urban villa's.

Kantoren

- kantoren en dienstverlening, maximaal 6.000 m² bvo;

3.4 Milieuaspecten

Voor het gehele plangebied kunnen de milieuaspecten als volgt worden aangegeven:

- regenwater van schoon verhard oppervlak zal van de riolering worden afgekoppeld en direct in het terrein worden geïnfiltreerd;
- er dient gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen, waaronder milieuvriendelijke en 'watervriendelijke' bouw- en straatmaterialen (geen uitloegbare dakbedekkingsmaterialen);
- voorkeur voor een bovengronds infiltratiesysteem b.v. d.m.v. wadi's;
- uitgegaan dient te worden van een verbeterd gescheiden rioolstelsel;
- areaal verhard oppervlak zo klein mogelijk houden;
- duurzame standplaatsverbetering bomen;
- realisatie van een geluidsscherm langs de A 12, met een hoogte van minimaal 4 m en maximaal 6 m. De lengte dient tenminste 600 m te bedragen, gerekend vanaf het viaduct over de Edeseweg, in oostelijke richting;
- alvorens bebouwing met een of meerdere geluidsgevoelige functies in gebruik wordt genomen, dient het geluidsscherm te zijn gerealiseerd.
- op basis van de berekende luchtkwaliteit in het jaar 2010, mogen gevoelige functies niet binnen een afstand van 60 m, gemeten uit het hart van rijksweg A12, worden gesitueerd.

Artikel 4 Kantoren en Dienstverlening, Wonen - nader uit te werken

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Kantoren en Dienstverlening, Wonen - nader uit te werken" (KDW) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren al dan niet met baliefunctie;
 - b. dienstverlenende bedrijven en /of dienstverlenende instellingen;
 - c. praktijkruimtes;
 - d. woningen in gestapelde vorm (appartementen);
 - e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - f. toegangswegen en paden;
 - g. tuinen, erven en verhardingen;
 - h. terras;
 - i. groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken.

4.2 Functies

4.2.1 De oppervlakte van de in lid 4.1 onder a en b genoemde functies mag niet meer bedragen dan 6.000 m² bvo;

4.2.2 Voor de in lid 4.1 onder d genoemde functie geldt dat maximaal 50 woningen in gestapelde vorm (appartementen) mogen worden gerealiseerd.

4.3. Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt, naast de in het plan opgenomen voorschriften, mede een toetsingskader voor:

- het verlenen van bouwvergunningen;
- het verlenen van vrijstellingen;
- het welstandstoezicht;
- de inrichting van de openbare ruimte.

4.4 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende regels:

- a. de bebouwing dient een functie te vervullen als entree van de wijk;
- b. de omgeving van de bebouwing dient een openbaar karakter te krijgen;
- c. binnen een afstand van 60 m uit de as van de rijksweg A 12 is geen bebouwing toegestaan;
- d. de inrichting van de buitenruimte dient een open karakter te krijgen en een eenheid te vormen met de aansluitende gebieden;
- e. bij parkeren op maaiveld dienen de parkeerplaatsen vanaf de Edeseweg en vanaf de centrale groenzone aan het zicht te worden onttrokken, door middel van hoogteverschillen en/of groene afscherming;
- f. de ontsluiting voor autoverkeer dient plaats te vinden vanaf de Edeseweg;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend onder maaiveld toegestaan, exclusief in- en uitritten.

4.5 Bouwvoorschriften

4.5.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden, naast het bepaalde in artikel 3, de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 2.000 m², exclusief de onder maaiveld gelegen gebouwde parkeervoorzieningen.
- b. voor tenminste 40% van de oppervlakte van de bebouwing geldt een minimum bouwhoogte van 13 m;
- c. voor tenminste 60% van de oppervlakte van de bebouwing geldt een minimum bouwhoogte van 16 m;
- d. voor maximaal 40% van de oppervlakte van de bebouwing geldt een maximum bouwhoogte van 18 m;
- e. voor maximaal 60% van de oppervlakte van de bebouwing geldt een maximum bouwhoogte van 24 m.

4.5.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7 Vrijstellingsbevoegdheid

4.7.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2, en toestaan dat het aantal woningen in gestapelde vorm (appartementen) wordt vergroot, mits het aantal, zoals genoemd in 4.2.2 en in artikel 8, lid 8.3 onder a, in totaal niet wordt overschreden.

4.7.2 De in lid 4.7.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits er geen aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en het stedenbouwkundig beeld.

4.7.3 Van deze vrijstelling kan geen gebruik worden gemaakt indien binnen deze bestemming de functies, zoals genoemd in lid 4.1 onder a en b, worden gerealiseerd.

4.8. Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 4.4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 1. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft, en
 2. gedurende de termijn van ter inzage legging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4.9 Gebruiksvoorschriften

4.9.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4.9.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.9.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

4.9.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.9.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.10 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.9.1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 5 Zorgvoorzieningen en Wonen I

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Zorgvoorzieningen en Wonen I" (ZW1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorg- en/of verplegingsplaatsen, maximaal 36;
 - b. (zorg)appartementen, maximaal 36;
 - c. aanvullende specifieke en algemene zorgvoorzieningen;
 - d. aanvullende technische voorzieningen;
 - e. bergingen;
 - f. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - g. toegangswegen en paden;
 - h. tuinen, erven en verhardingen;
 - i. terras;
 - j. groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken.

5.2. Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt, naast de in het plan opgenomen voorschriften, mede een toetsingskader voor:

- het verlenen van bouwvergunningen;
- het verlenen van vrijstellingen;
- het welstandstoezicht;
- de inrichting van de openbare ruimte.

5.3 Bouwvoorschriften

5.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden, naast het bepaalde in artikel 3, de volgende bepalingen:

- a. maximaal 60% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. in afwijking van wat op de plankaart is aangegeven, geldt voor maximaal 50% van de bebouwing een bouwhoogte van maximaal 16 m;

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Vrijstellingsbevoegdheid

5.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder a, voor het wijzigen van het aantal plaatsen, mits het maximum aantal toegestane plaatsen binnen het gebied, zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3.1, niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 5.1 onder b, voor het wijzigen van het aantal (zorg)appartementen, mits het maximum aantal toegestane (zorg)appartementen binnen het gebied, zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3.1, niet wordt overschreden.

5.5.2 De in lid 5.5.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits er geen aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en het stedenbouwkundig beeld.

5.6 Gebruiksvoorschriften

5.6.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.6.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

5.6.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.6.1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^o, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 6 Zorgvoorzieningen en Wonen II

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Zorgvoorzieningen en Wonen II" (ZW2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorg- en/of verplegingsplaatsen, maximaal 80;
 - b. (zorg)appartementen, maximaal 90;
 - c. aanvullende specifieke en algemene zorgvoorzieningen;
 - d. aanvullende technische voorzieningen;
 - e. bergingen;
 - f. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - g. toegangswegen en paden;
 - h. tuinen, erven en verhardingen;
 - i. terras;
 - j. groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken.

6.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt, naast de in het plan opgenomen voorschriften, mede een toetsingskader voor:

- het verlenen van bouwvergunningen;
- het verlenen van vrijstellingen;
- het welstandstoezicht;
- de inrichting van de openbare ruimte.

6.3 Bouwvoorschriften

6.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden, naast het bepaalde in artikel 3, de volgende bepalingen:

- a. maximaal 60% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. in afwijking van wat op de plankaart is aangegeven, geldt voor maximaal 30% van de bebouwing een bouwhoogte van maximaal 16 m.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Vrijstellingsbevoegdheid

6.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 onder a, voor het wijzigen van het aantal plaatsen, mits het maximum aantal toegestane plaatsen binnen het gebied, zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3.1, niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 6.1 onder b, voor het wijzigen van het aantal (zorg)appartementen, mits het maximum aantal toegestane (zorg)appartementen binnen het gebied, zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3.1, niet wordt overschreden.

6.5.2 De in lid 6.5.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits er geen aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en het stedenbouwkundig beeld.

6.6 Gebruiksvoorschriften

6.6.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.6.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

6.6.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.6.1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 7 Zorgvoorzieningen, Wonen en Dienstverlening

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Zorgvoorzieningen, Wonen en Dienstverlening" (ZWD) aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. zorg- en/of verplegingsplaatsen, maximaal 100;
 - b. (zorg)appartementen, maximaal 185;
 - c. aanvullende specifieke en algemene zorgvoorzieningen;
 - d. aanvullende technische voorzieningen;
 - e. horecavoorzieningen 1, 2 en 3, maximaal 500 m² bvo;
 - f. detailhandel, maximaal 250 m² bvo;
 - g. dienstverlenende bedrijven, maximaal 1.000 m² bvo;
 - h. publiekverzorgende ambachten en dienstverlening, maximaal 1.000 m² bvo;
 - i. kantoren met baliefunctie, maximaal 500 m² bvo;
 - j. maatschappelijke en culturele voorzieningen, maximaal 1.000 m² bvo;
 - k. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - l. bergingen;
 - m. toegangswegen en paden;
 - n. tuinen, erven en verhardingen;
 - o. terras;
- met bijbehorende bouwwerken.

7.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt, naast de in het plan opgenomen voorschriften, mede een toetsingskader voor:

- het verlenen van bouwvergunningen;
- het verlenen van vrijstellingen;
- het welstandstoezicht;
- de inrichting van de openbare ruimte.

7.3 Bouwvoorschriften

7.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden, naast het bepaalde in artikel 3, de volgende bepalingen:

- a. maximaal 60% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de afstand tussen de gebouwen onderling dient, indien deze niet aaneengesloten worden gebouwd, ten minste 5 m te bedragen;
- d. de afstand van de bebouwing tot de grondgebonden woningen dient tenminste 15 m te bedragen;
- e. de afstand van de bebouwing tot de bestaande hoofdgebouwen langs de Boerhaavelaan, dient tenminste 15 m te bedragen;
- f. de afstand van de bebouwing tot de bestaande hoofdgebouwen langs de Robert Kochlaan, dient tenminste 20 m te bedragen;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend onder maaiveld toegestaan, exclusief in- en uitritten.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Vrijstellingsbevoegdheid

7.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.1 onder a, voor het wijzigen van het aantal plaatsen, mits het maximum aantal toegestane plaatsen binnen het gebied, zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3.1, niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 7.1 onder b, voor het wijzigen van het aantal (zorg)appartementen, mits het maximum aantal toegestane (zorg)appartementen binnen het gebied, zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3.1, niet wordt overschreden.

7.5.2 De in lid 7.5.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend mits er geen aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en het stedenbouwkundig beeld.

7.6 Gebruiksvoorschriften

7.6.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7.6.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

7.6.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.6.1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 8 Woondoeleinden I - nader uit te werken

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden I - nader uit te werken" (WU1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in gestapelde vorm;
- b. aan huis verbonden beroep;
- c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. woonstraten en voet- en fietspaden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. route voor langzaam verkeer, daar waar dit als zodanig op de plankaart is aangegeven;

met bijbehorende bouwwerken.

8.2. Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt, naast de in het plan opgenomen voorschriften, mede een toetsingskader voor:

- het verlenen van bouwvergunningen;
- het verlenen van vrijstellingen;
- het welstandstoezicht;
- de inrichting van de openbare ruimte.

8.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemmingen uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 110;
- b. er dienen minimaal 6 en er mogen maximaal 8 gebouwen worden gerealiseerd;
- c. de gebouwen dienen een nagenoeg vierkant grondoppervlak te hebben;
- d. binnen het bestemmingsvlak mag niet meer dan 4.600 m² worden bebouwd, exclusief de onder maaiveld, of nagenoeg onder maaiveld gelegen, gebouwde parkeervoorzieningen, met bijbehorende in- en uitritten;
- e. de afstand van de bebouwing tot de bestaande hoofdgebouwen langs de Boerhaavelaan, dient tenminste 20 m te bedragen;
- f. de gebouwen dienen te worden gesitueerd in een groene ruimte welke openbaar toegankelijk is;
- g. de ontsluiting voor autoverkeer dient plaats te vinden vanaf de Edeseweg.

8.4 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden, naast het bepaalde in artikel 3, de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:
 1. van minimaal 2 gebouwen de goothoogte niet meer mag bedragen dan 10,5 m;
 2. van maximaal 4 gebouwen de goothoogte niet meer mag bedragen dan 13,5 m;
 3. van maximaal 2 gebouwen de goothoogte niet meer mag bedragen dan 16,5 m;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de in lid 8.4 onder a 1^e /m 3^e aangegeven goothoogte, vermeerderd met 3 m;
- c. de gebouwen, genoemd in lid 8.4 onder a 1^e en 2^e, dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 35^o en niet meer mag bedragen dan 80^o;
- d. de gebouwen, genoemd in lid 8.4 onder a 3^e, dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55^o;
- e. de afstand tussen de gebouwen onderling dient ten minste 15 m te bedragen;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend onder maaiveld toegestaan, of met een bouwhoogte van maximaal 1 m boven maaiveld, met bijbehorende in- en uitritten;
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- h. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- i. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.5 Vrijstellingsbevoegdheid

- 8.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.3 onder a, en toestaan dat het aantal woningen in gestapelde vorm (appartementen) wordt vergroot, mits het aantal, zoals genoemd in artikel 4, lid 4.2.2 en in lid 8.3 onder a, in totaal niet wordt overschreden.
- 8.5.2 De in lid 8.5.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits er geen aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en het stedenbouwkundig beeld.
- 8.5.3 Van deze vrijstelling kan geen gebruik worden gemaakt indien binnen de in artikel 4, lid 4.1 onder a en b genoemde functies, worden gerealiseerd.

8.6 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 8.3 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 1. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft, en
 2. gedurende de termijn van ter inzage legging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

8.7 Gebruiksvoorschriften

- 8.7.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 8.7.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.7.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

8.7.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.7.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.7.1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^o, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 9 Woondoeleinden II - nader uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden II - nader uit te werken" (WU2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in niet-gestapelde vorm;
 - b. aan huis verbonden beroep;
 - c. tuinen, erven en verhardingen;
 - d. groen- en speelvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. woonstraten en voetpaden;
- met bijbehorende bouwwerken.

9.2. Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt, naast de in het plan opgenomen voorschriften, mede een toetsingskader voor:

- het verlenen van bouwvergunningen;
- het verlenen van vrijstellingen;
- het welstandstoezicht;
- de inrichting van de openbare ruimte.

9.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 9.1 omschreven bestemmingen uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende regels:

- a. voor woningen in niet gestapelde vorm zijn vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en geschakelde woningen toegestaan;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 70, met dien verstande dat het aantal woningen in geschakelde vorm niet meer mag bedragen dan 15;
- c. woningen in geschakelde vorm zijn uitsluitend aan de noordrand van het bestemmingsvlak toegestaan;
- d. de afstand tussen de woningen en de bebouwing van de bestemming "Zorgvoorzieningen, Wonen en Dienstverlening", dient tenminste 15 m te bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de bestaande hoofdgebouwen langs de Robert Kochlaan dient tenminste 20 m te bedragen;
- f. de ontsluiting voor autoverkeer dient plaats te vinden vanaf de Robert Kochlaan en de Fred Bantinglaan.

9.4 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden, naast het bepaalde in artikel 3, de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven
- b. de bouwhoogte van vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, vermeerderd met 5 m;
- c. vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 15° en niet meer mag bedragen dan 50°;

- d. de bouwhoogte van geschakelde woningen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven
- e. in afwijking van wat op de plankaart is aangegeven is per geschakelde woning een dakopbouw toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 m;
- f. de dakopbouw mag niet meer bedragen dan 30% van het bebouwingsoppervlak van de woning
- g. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen in niet gestapelde vorm zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 75 m², met dien verstande dat maximaal 50% van het gedeelte van de gronden wat gelegen is achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag worden bebouwd;
- h. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- i. de maximale goothoogte en nokhoogte voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 resp. 5 m bedragen;
- j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
- k. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, lid e, van het "Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken" zijn niet toegestaan.

9.5 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 9.3 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - 1. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft, en
 - 2. gedurende de termijn van ter inzage legging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

9.6 Gebruiksvoorschriften

9.6.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

9.6.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

9.6.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.6.1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen en logistiek centrum

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Nutsvoorzieningen en logistiek centrum" (LN) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen, zoals energie-, warmte- en telecommunicatievoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
 - b. logistiek centrum;
 - c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - d. toegangswegen en paden;
 - e. tuinen en erven;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. route voor langzaam verkeer, daar waar dit als zodanig op de plankaart is aangegeven;
- met bijbehorende bouwwerken.

10.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt, naast de in het plan opgenomen voorschriften, mede een toetsingskader voor:

- het verlenen van bouwvergunningen;
- het verlenen van vrijstellingen;
- het welstandstoezicht;
- de inrichting van de openbare ruimte.

10.3 Bouwvoorschriften

10.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden, naast het bepaalde in artikel 3, de volgende bepalingen:

- a. maximaal 60% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven ,
- c. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend onder maaiveld toegestaan, exclusief in- en uitritten.

10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

10.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straatbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5 Gebruiksvoorschriften

10.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

10.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 10.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 11 Geluidwerende voorzieningen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Geluidwerende voorzieningen" (GW) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. geluidsscherm;
 - b. paden en verhardingen;
 - c. groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van het geluidsscherm dient minimaal 4 m en maximaal 6 m te bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de in dit lid aangegeven hoogten worden gemeten vanaf het maaiveld van de nieuwe as (na verbreding) van de rijksweg A12.

11.3 Aanlegvergunningenstelsel

11.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas
- b. ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, wandel- en fietspaden of andere oppervlakteverharding.

11.3.2 Het in lid 11.3.1. verbod is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

11.3.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 11.3.1, wordt verleend indien – mede gelet op een door de aanvrager op te stellen (inrichtingsplan)- kan worden aangetoond dat de betrokken waarden niet onevenredig worden geschaad, gelet op:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend;
- b. de belangen van het landschap, natuur en cultuurhistorie, zoals deze voor het betrokken gebied gelden.

11.4. Gebruiksvoorschriften

11.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

11.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 11.3.1 en 11.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 12 Groenvoorzieningen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" (GR) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen en groenstroken;
 - b. beplanting;
 - c. voetpaden en speelterreinen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. route voor langzaam verkeer, daar waar dit als zodanig op de plankaart is aangegeven;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 Aanlegvergunningenstelsel

12.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houdgewas
- b. ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, wandel- en fietspaden of andere oppervlakteverharding.

12.3.2 Het in lid 12.3.1. verbod is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

12.3.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 12.3.1, wordt verleend indien – mede gelet op een door de aanvrager op te stellen (inrichtingsplan)- kan worden aangetoond dat de betrokken waarden niet onevenredig worden geschaad, gelet op:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend;
- b. de belangen van het landschap, natuur en cultuurhistorie, zoals deze voor het betrokken gebied gelden;

- c. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen van het betrokken gebied.

12.4. Gebruiksvoorschriften

12.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

12.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 12.3.1 en 12.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 13 Verkeersdoeleinden – verblijfsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden – verblijfsgebied" (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. bestemmingsverkeer;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Toetsingcriteria

van het bestemmingsvlak "Verkeersdoeleinden – verblijfsgebied", dat is gelegen ten noorden van de bestemming, "Zorgvoorzieningen en Wonen I" en "Zorgvoorzieningen en Wonen II" dient minimaal 20 % te worden uitgevoerd als "Groenvoorzieningen". De bepalingen, zoals genoemd in artikel 12, zijn van overeenkomstige toepassing.

13.3 Bouwvoorschriften

13.3.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

13.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.4 Gebruiksvoorschriften

13.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

13.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 13.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^o, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 14 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Archeologisch waardevol gebied" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse en de te verwachten archeologische waarden.

14.2 Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

14.3 Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

- a. bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen (basisbestemmingen), zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voor zover de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
- b. alvorens omtrent het verlenen van een bouwvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke archeologische deskundige, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteit de archeologische belangen niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op het plaatsen van straatmeubilair, terreinafscheidingen e.d.

14.4 Aanlegvergunningenstelsel

14.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b. ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, wandel- en fietspaden of andere oppervlakteverharding.

14.4.2 Het in lid 14.4.1. verbod is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

14.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 14.4.1, wordt verleend indien – mede gelet op een door de aanvrager op te stellen (inrichtingsplan) - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische en cultuurhistorische waarden van het gebied.

14.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 14.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^e, van de Wet op de Economische Delicten.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen, bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 17 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de voorschriften en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de voorschriften en toestaan dat het bestemmingsvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- f. de voorschriften en toestaan dat zend-, ontvang- en/of sirenemasten worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
 2. er minimaal drie operators gebruik maken van de mast;
 3. de noodzaak tot plaatsing dient te worden aangetoond;
 4. de gebouwen landschappelijk worden ingepast.

Artikel 18 Procedureregeling

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging en/of uitwerking van het plan ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van de vrijstelling ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing.

Artikel 19 Overgangsbepalingen

19.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

19.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 19.1 van dit artikel, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 19.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

19.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

19.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

19.4.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Lid 19.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

19.4.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 19.3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

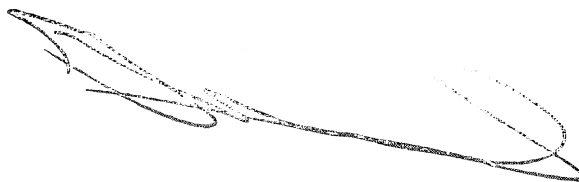
“Voorschriften van het bestemmingsplan vm terrein De Hoven - Bennekom van de gemeente Ede”.

Behoort bij besluit van de raad van Ede

d.d. 21 DEC 2006

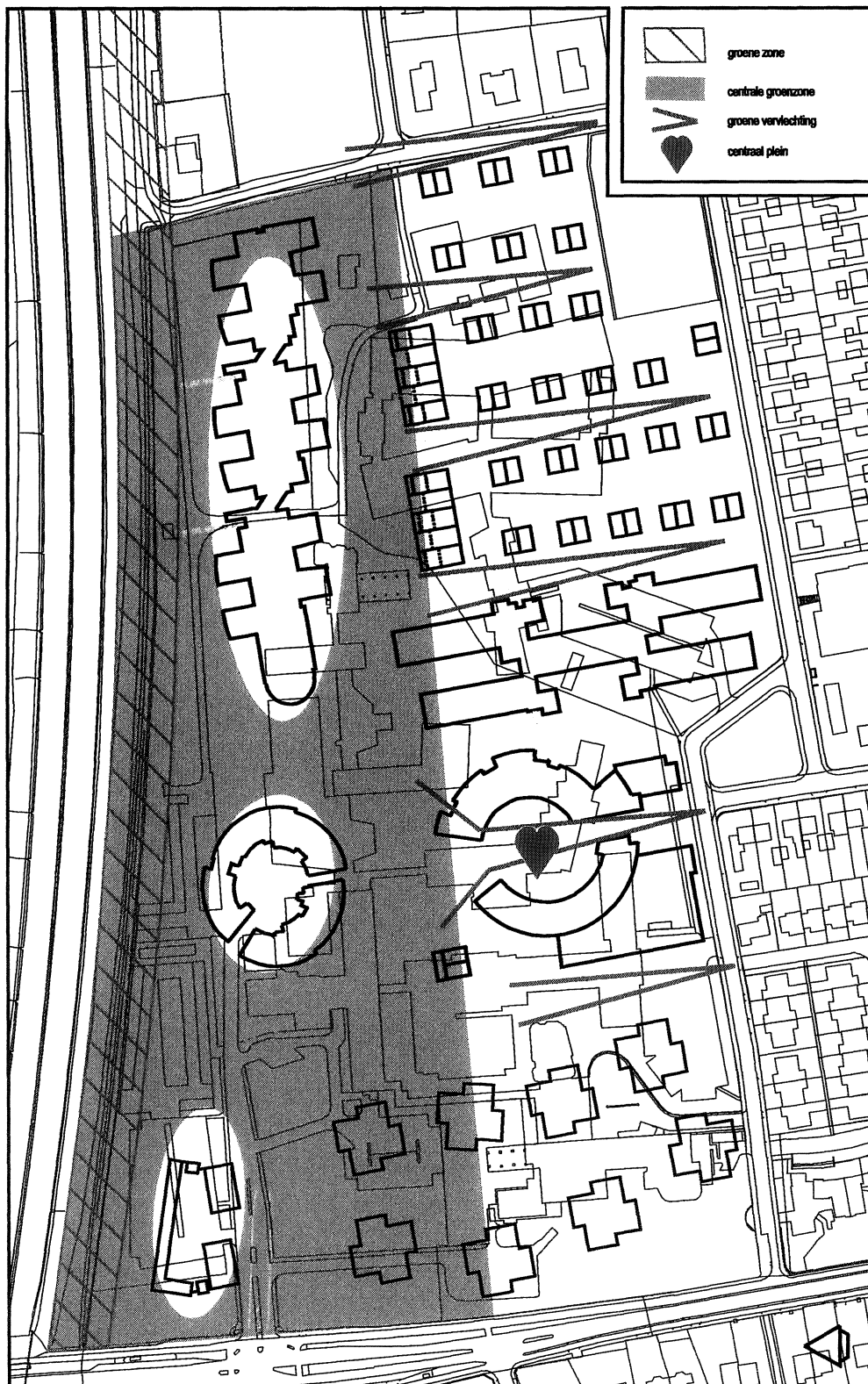
nummer V.R.

Mij bekend,
de raadsgriffier.





KAART A: BEBOUINGSSTRUCTUUR



KAART B: GROENSTRUCTUUR



KAART C: ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

