

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Tuin	13
Artikel 5 Verkeer	14
Artikel 6 Wonen - 1	15
Artikel 7 Wonen - 2	18
Artikel 8 Gemengd - Uit te werken	20
Artikel 9 Wonen - Uit te werken	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling	30
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	31
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 13 Algemene procedureregels	33
Artikel 14 Overige regels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 15 Overgangsrecht	35
Artikel 16 Slotregel	36
Bijlagen bij de regels	37
Bijlage 1 Parkeernormen	38
Bijlage 2 Besluit hogere waarden	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0228.Enkaterrein-0002 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.2 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;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 achtergevelrooilijn

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

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;

1.11 bestaande situatie

- t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging 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;

- 1.12 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14 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;
- 1.15 bijzondere woonruimte**
woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening;
- 1.16 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.17 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 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;
- 1.19 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.20 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.21 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.22 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.23 carport**
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

- 1.24 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;
- 1.25 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;
- 1.26 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.27 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;
- 1.28 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;
- 1.29 functie**
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;
- 1.30 galerie**
ruimte voor het exposeren en verhandelen van kunstwerken;
- 1.31 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.32 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);
- 1.33 geluidgevoelige functies**
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.34 gestapelde bebouwing**
bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;
- 1.35 hogere grenswaarde**
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;

- 1.36 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;
- 1.37 horeca**
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- 1.38 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;
- 1.39 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;
- 1.40 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;
- 1.41 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 behendigheids spel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal;
- 1.42 hotel**
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- 1.43 kantoor en/of praktijkruimte**
een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid;
- 1.44 kelder**
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt;
- 1.45 maatschappelijke en culturele voorzieningen**
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal daar ook onder begrepen), levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

- 1.46 onderbouw**
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- 1.47 ondergeschikte detailhandel**
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;
- 1.48 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;
- 1.49 plan**
het bestemmingsplan "Enka-terrein" van de gemeente Ede;
- 1.50 plangrens**
de op plankaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;
- 1.51 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;
- 1.52 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;
- 1.53 raamprostitutie**
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;
- 1.54 ruimtelijke kwaliteit**
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;
- 1.55 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;
- 1.56 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;
- 1.57 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);

- 1.58 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;
- 1.59 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;
- 1.60 voorgevellijn**
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;
- 1.61 voorkeursgrenswaarde**
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder ;
- 1.62 winkel**
een gebouw, dat een ruimte omvat, die door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;
- 1.63 woning**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten cq. gerekend:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.1.2 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.

2.1.3 breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.1.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.9 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.1.10 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 regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of het 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.

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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. bermen en beplantingen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. voorzieningen voor langzaam verkeer, al dan niet in de vorm van een brug;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. terreinafscheidingen en muren;
 - h. brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen;
- alsmede:
- i. ter plaatse van de aanduiding "**waterberging**", voor voorzieningen ten behoeve van de waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 *Verbod*

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. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte groter dan 5% van de in deze bestemming opgenomen aaneengesloten gronden;
- c. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het dempen van watergangen.

3.3.2 *Uitzonderingen*

Het in **3.3.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.3.3

Toelaatbaarheid

De in **3.3.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en de aanwezige watergangen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers, balkons en/of luifels bij hoofdgebouwen met de bestemming Wonen - 2;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en/of luifels aan de voorgevel van hoofdgebouwen met de bestemming Wonen - 2, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,5 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **4.2**:

- a. tot het bouwen van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1.50 m bedragen;
 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 2 m bedragen;
 3. de bebouwing is passend in het stedenbouwkundig beeld;
- b. tot het bouwen van poorten voor het langzaam verkeer, met dien verstande dat de bouwhoogte daarvan niet meer mag bedragen dan 4 m dan wel maximaal gelijk mag zijn aan de goothoogte van de direct aangrenzende gebouwen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en/of de bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. de gronden gelegen voor de voorgevel van een woning mogen niet worden gebruikt voor het parkeren of stallen van aan het gebruik onttrokken caravans, voer- en vaartuigen.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **4.1** ten behoeve van poorten voor het langzaam verkeer.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. poorten ten behoeve van het langzaam verkeer;
- c. bruggen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- d. de bouwhoogte van poorten ten behoeve van het langzaam verkeer mag niet meer bedragen dan 4 m dan wel mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de direct aangrenzende gebouwen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen figuur '**as van de weg**' geldt dat de weg overeenkomstig die figuur dient te worden ingedeeld.

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **5.3** en toestaan dat de aangegeven wegas wordt aangepast, mits de voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde niet wordt overschreden.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeren;
- f. ter plaatse van de aanduiding "**onderdoorgang**" voor een onderdoorgang - op begane grond niveau - voor het langzaam verkeer.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "**onderdoorgang**" geldt dat de begane grond vrij moet blijven van bebouwing;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de hoofdgebouwen mogen:
 1. ter plaatse van de aanduiding "**aaneengebouwd**" in rijen van 3 of meer aaneen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding "**gestapeld**" gestapeld worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding "**twee-aaneen**", in blokken van twee-aaneen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding "**maximale goot- en bouwhoogte**" mag de goothoogte respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- f. de breedte van hoofdgebouwen mag voor aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen niet minder dan 4 m en niet meer dan 8 m bedragen;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer bedragen dan 60°.

6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bij rijenwoningen zijn uitsluitend vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m²;
- d. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel indien sprake is van aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen, gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,2 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijgebouw nooit meer dan 3,5 mag bedragen;

- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 3 m indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
 2. 6 m indien het een aan-of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw bij een twee-aaneengebouwde woning betreft.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouw van een zwembad is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van minder dan 1 m van de voorgevellijn dan wel vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 **Ontheffing van de bouwregels**

6.3.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **6.2.1 onder a** en en toestaan dat het bouwvlak aan de voorzijde wordt overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 3. de bebouwing is passend in het stedenbouwkundig beeld;
- b. **6.2.1 onder c** en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone ontheffingsgebied**' de woningen in rijen van 3 of meer aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. gemiddeld per woning sprake dient te zijn van 1,78 parkeerplaats per woning; parkeren op eigen erf daarbij inbegrepen. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf worden de volgende factoren gehanteerd:
 - garage (zonder oprit) 0,4;
 - oprit met een lengte van minimaal 5 meter (met of zonder garage) 1,0;
 2. in samenhang hiermee de goothoogte en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "**specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**" niet meer dan 9 m respectievelijk 13 m mag bedragen;
 3. de woningen passend zijn in het stedenbouwkundig beeld en geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie in relatie tot de directe omgeving;
- c. **6.2.1 onder d en e** en toestaan dat de maximale goot- en bouwhoogtes van 7.50 m en 11 m worden verhoogd naar maximaal 9 m respectievelijk maximaal 13 m, met dien verstande dat de woningen passend zijn in het stedenbouwkundig beeld en geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie in relatie tot de directe omgeving;
- d. **6.2.2** en toestaan dat poorten voor het langzaam verkeer worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte daarvan niet meer mag bedragen dan 4 m dan wel maximaal gelijk mag zijn aan de goothoogte van de direct aangrenzende gebouwen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *Aan huis verbonden beroep*

Binnen de bestemming "**Wonen - 1**" is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.4.2 *Parkeerplaatsen*

Bij de inrichting van het gebied wordt de volgende parkeernorm in acht genomen:

- a. gemiddeld dient sprake dient te zijn van 1,78 parkeerplaats per woning, parkeren op eigen erf daarbij inbegrepen;
- b. bij twee-aaneen gebouwde woningen geldt in aanvulling op het bepaalde onder a dat 1,0 parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd;
- c. voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf zoals genoemd onder a en b worden de volgende factoren gehanteerd:
 - garage (zonder oprit) 0,4;
 - oprit met een lengte van minimaal 5 meter (met of zonder garage) 1,0.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **6.1** ten behoeve van poorten voor het langzaam verkeer.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen - 2**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeren.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer dan 70 bedragen;
- c. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand tot de voorste perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- f. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte mag niet meer dan 11,5 m bedragen;
- h. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- i. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 16 m bedragen;
- j. ter plaatse van de aanduiding "**kap**" geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd met een asymmetrische kap;
- k. ter plaatse van de aanduiding "**nokrichting**" geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden met een nokrichting haaks op de weg.

7.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,2 m met dien verstande dat de goothoogte van een bijgebouw nooit meer dan 3,5 mag bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. één van de zijstroken van de erven dient vrij te blijven van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een diepte van 25 m gemeten vanaf de voorgevellijn.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouw van een zwembad is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van minder dan 1 m van de voorgevellijn dan wel vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Aan huis verbonden beroep*

Binnen de bestemming "**Wonen - 2**" is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

7.3.2 *Parkeerplaatsen*

Bij de inrichting van het gebied wordt de volgende parkeernorm in acht genomen:

- a. per woning dient 1,85 parkeerplaats te worden gerealiseerd, parkeren op eigen erf daarbij inbegrepen;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat per woning 1,0 parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd;
- c. voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf zoals genoemd onder a en b worden de volgende factoren gehanteerd:
 - garage (zonder oprit) 0,4;
 - oprit met een lengte van minimaal 5 meter (met of zonder garage) 1,0.

Artikel 8 **Gemengd - Uit te werken**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Gemengd - Uit te werken**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan-huis-verbonden beroepen;
 - c. horecabedrijven, categorie 1, 2, en 3;
 - d. hotel- en congrescentrum;
 - e. kantoren;
 - f. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
 - g. ateliers en galeries, evenwel met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
 - h. publiekverzorgende ambachten en dienstverlening;, evenwel met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
 - i. sportieve en recreatieve voorzieningen;
 - j. dienstverlening;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen;
 - m. tuinen, erven en verhardingen;
 - n. terrassen;
 - o. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - p. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;
 - q. groenvoorzieningen;
 - r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - s. brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen;
- alsmede:
- t. ter plaatse van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**" dan wel "**specifieke bouwaanduiding - monumenten**" voor de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen.

8.2 **Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de in **8.1** omschreven bestemming uit met inachtneming van de hierna opgenomen uitwerkingsregels.

8.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan dan 15 m bedragen, dan wel, indien sprake is van een hogere bouwhoogte, de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat de bouwhoogte van in totaal één gebouw niet meer dan 19 m mag bedragen en dat de bouwhoogte van in totaal één gebouw niet meer dan 24 m mag bedragen.

8.2.2 *Cultuurhistorische waarden*

Ter plaatse van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**" gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in **8.2.1** de volgende bepalingen.

a **Bebouwing**

Bij de uitwerking van de bestemming wordt een regeling opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals deze tot uitdrukking komt in gevelindeling en - breedte, de vorm van het grondvlak, bouwhoogte, goothoogte en dakvorm.

b **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking van de bestemming de mogelijkheid op te nemen tot het verlenen van ontheffing van de regeling voor bebouwing zoals hiervoor onder **8.2.2** onder a genoemd ten behoeve van:

- a. het op onderdelen vernieuwen of veranderen van gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. het uitbreiden van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de planregels, met dien verstande dat het betrokken bouwplan mede dient te strekken tot het behoud van het karakter van het bouwwerk, waaronder wordt verstaan de totaliteit van:

- hoofdopzet, geleding, indeling, detaillering en ornamentiek;
- constructie;
- oriëntatie;
- materialisering;
- kleurstelling.

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de ontheffing dient advies te worden gevraagd aan een extern deskundige dan wel een deskundigencommissie op het gebied van cultuurhistorie.

8.2.3

Verkeer

Ter plaatse van de aanduiding "**verkeer**" gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding "**verkeer**" dient ten behoeve van een structurele groen-verkeersroute een verkeersverbinding te worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "**verkeer**" is geen bebouwing toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "**ontsluiting**" geldt dat een ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient te worden gerealiseerd.

8.2.4

Parkeren

- a. Ter bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen gelden de normen zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen. Parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn bij deze normen inbegrepen.
- b. In afwijking van het gestelde onder a is een lagere parkeernorm (tot 20% lager) mogelijk voor de functie 'woning', mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerbalans.
- c. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zoals genoemd onder a voor de functie 'woning' worden de volgende factoren gehanteerd:
 1. garage (zonder oprit): 0,4;
 2. oprit met een lengte van minimaal 5 meter (met of zonder garage): 1,0.

8.2.5

Bijzondere bepalingen

- a. bebouwing voor geluidgevoelige functies dient zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde zoals weergegeven in de bijlage Besluit hogere waarden.

- b. bij de uitwerking dient te worden verzekerd dat niet eerder zal worden begonnen met de bouw van gebouwen dan nadat de veiligheid in relatie tot explosiegevaarlijke restanten in de bodem is gegarandeerd.
- c. bebouwing van functies gevoelig voor milieuhinder dient zodanig te worden geprojecteerd dat geen ontoelaatbare hinder zal worden ondervonden vanwege in de nabijheid (potentieel) gelegen bedrijvigheid.

8.2.6

Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. een goede woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid;
 - 7. de brandveiligheid.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn burgemeester en wethouders tevens bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen indien het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**" dan wel ter plaatse van de aanduiding "**specifieke bouwaanduiding - monumenten**", ten aanzien van de plaats, afmetingen, onderlinge verhoudingen, wijze van situeren van de bebouwing ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen.

8.3

Bouwregels

8.3.1

Bouwverbod

Zolang en voor zover deze uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

Artikel 9 Wonen - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. kantoren en/of praktijkruimten aan huis;
- d. wonen in woningen in de zin van bijzondere woonruimtes;
- e. kinderdagverblijven;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. garageboxen;
- h. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;
- j. bos;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. brandveiligheidsvoorzieningen en blusvoorzieningen; alsmede:
- p. ter plaatse van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**" dan wel "**specifieke bouwaanduiding - monumenten**" voor de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen;
- q. ter plaatse van de aanduiding "**groen**" voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de aanwezige groenelementen;
- r. ter plaatse van de aanduiding "**waardevolle boom**" voor de instandhouding en bescherming van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de aanwezige boombeplanting.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 9.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de hierna opgenomen uitwerkingsregels.

9.2.1 *Wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen - 2*

Ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 2**" gelden de volgende uitwerkingsregels.

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 130 en niet meer bedragen dan 180.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 13 m;
- c. de bouwhoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen;

- d. in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de bouwhoogte van in totaal één gebouw niet meer dan 25 m mag bedragen, waarbij geldt dat het gestelde onder a (gothoogte) niet van toepassing is;
- e. in aanvulling op het bepaalde onder b, c en d geldt dat de bouwhoogte van in totaal één gebouw niet meer dan 15 m mag bedragen, waarbij geldt dat het gestelde onder a (gothoogte) niet van toepassing is.

9.2.2

Wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen - 3

Ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 3**" gelden de volgende uitwerkingsregels.

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 115 en niet meer bedragen dan 140.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "**maximale bouwhoogte**" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.3

Wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen - 4

Ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 4**" gelden de volgende uitwerkingsregels.

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 140 en niet meer bedragen dan 180.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "**maximale bouwhoogte**" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.4

Wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen - 5

Ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 5**" gelden de volgende uitwerkingsregels.

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 70 en niet meer bedragen dan 110.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "**maximale bouwhoogte**" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.5

Wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen 6A en 6B

Ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 6A**" en "**wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen - 6B**" gelden de volgende uitwerkingsregels.

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 6A**" niet minder bedragen dan 50 en niet meer bedragen dan 80;
- b. het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 6B**" niet meer bedragen dan 18.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m, maar ter plaatse van de aanduiding "**maximale bouwhoogte**" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.6

Wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen - 7

Ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 7**" gelden de volgende uitwerkingsregels.

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 220 en niet meer bedragen dan 280.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de bouwhoogte van in totaal één gebouw niet meer dan 18 m mag bedragen, en dat de bouwhoogte van in totaal één gebouw niet meer dan 24 m mag bedragen, waarbij voor beide gebouwen geldt dat het gestelde onder a (goothoogte) niet van toepassing is.

9.2.7 *Wonen - uit te werken specifieke vorm van wonen - 8A*

Ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 8A**" gelden de volgende uitwerkingsregels.

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 14 en niet meer bedragen dan 20;
- b. uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.

b Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 18 m.

9.2.8 *Ontheffing begrenzing specifieke vorm van wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het verlenen van ontheffing van de bouwregels ter plaatse van de aanduidingen "**specifieke vorm van wonen -1**" tot en met "**specifieke vorm van wonen - 7**" ten behoeve van een verschuiving van de op de plankaart aangegeven begrenzingen van deze aanduidingen met 30 m.

9.2.9 *Cultuurhistorische waarden*

Ter plaatse van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**" gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in **9.2.6** de volgende bepalingen.

a Bebouwing

Bij de uitwerking van de bestemming wordt een regeling opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals deze tot uitdrukking komt in gevelindeling en – breedte, de vorm van het grondvlak, bouwhoogte, goothoogte en dakvorm.

b Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking van de bestemming de mogelijkheid op te nemen tot het verlenen van ontheffing van de regeling voor bebouwing zoals hiervoor onder **9.2.9** onder a genoemd ten behoeve van:

- a. het op onderdelen vernieuwen of veranderen van gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. het uitbreiden van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de planregels,

met dien verstande dat het betrokken bouwplan mede dient te strekken tot het behoud van het karakter van het bouwwerk, waaronder wordt verstaan de totaliteit van:

- hoofdopzet, geleding, indeling, detaillering en ornamentiek;
- constructie;
- oriëntatie;
- materialisering;
- kleurstelling.

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de ontheffing dient advies te worden gevraagd aan een extern deskundige dan wel een deskundigencommissie op het gebied van cultuurhistorie.

Ter plaatse van de aanduiding "**waardevolle boom**" gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in **9.2.2** en **9.2.3** de volgende bepalingen.

a **Bebouwing**

Ter plaatse van de aanduiding "**waardevolle boom**" is geen bebouwing toegestaan.

b **Ontheffing bouwverbod**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen van het in **9.2.10** onder a opgenomen verbod tot het bouwen van bouwwerken ontheffing verlenen, indien wordt aangetoond dat door het bebouwen van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.
- b. Ten behoeve van het verlenen van de ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een bomeneffectrapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.
- c. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij toepassing van de ontheffing nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken.

c **Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "**waardevolle boom**" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het leggen van drainagebuizen;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- e. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond.

d **Uitzonderingen**

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

e **Toelaatbaarheid**

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

9.2.11

Verkeer

Ter plaatse van de aanduiding "**verkeer**" gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding "**verkeer**" dient ten behoeve van een structurele groen-verkeersroute een verkeersverbinding te worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "**verkeer**" is geen bebouwing toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "**ontsluiting**" geldt dat een ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient te worden gerealiseerd.

9.2.12

Groen

Ter plaatse van de aanduiding "**groen**" geldt in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in de leden **9.2.2**, **9.2.3**, **9.2.4** en **9.2.5** de volgende bepaling.

a **Bebouwing**

Ter plaatse van de aanduiding "**groen**" is bebouwing en verharding uitsluitend toegestaan indien wordt aangetoond dat door het bebouwen dan wel verharden van de gronden de aanwezige groenelementen niet onevenredig worden geschaad dan wel dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bebouwing.

9.2.13

Speelvoorzieningen

Ten minste 3% van de voor "**Wonen - Uit te werken**" aangewezen gronden dient te worden aangewend voor speelvoorzieningen.

9.2.14

Parkeren

- a. Ter bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen gelden de normen zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen. Parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn bij deze normen inbegrepen.
- b. In afwijking van het gestelde onder a is een lagere parkeernorm (tot 20% lager) mogelijk voor de functie 'woning', mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerbalans.
- c. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zoals genoemd onder a voor de functie 'woning' worden de volgende factoren gehanteerd:
 1. garage (zonder oprit): 0,4;
 2. oprit met een lengte van minimaal 5 meter (met of zonder garage): 1,0.

9.2.15

Bijzondere bepalingen

- a. bebouwing voor geluidgevoelige functies dient zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde zoals weergegeven in de bijlage Besluit hogere waarden.
- b. bij de uitwerking dient te worden verzekerd dat niet eerder zal worden begonnen met de bouw van gebouwen dan nadat de veiligheid in relatie tot explosiegevaarlijke restanten in de bodem is gegarandeerd.
- c. bebouwing van functies gevoelig voor milieuhinder dient zodanig te worden geprojecteerd dat geen ontoelaatbare hinder zal worden ondervonden vanwege in de nabijheid (potentieel) gelegen bedrijvigheid.

9.2.16

Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. een goede landschappelijke inpassing;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de externe veiligheid;
 8. de brandveiligheid;
 9. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de ter plaatse van de aanduiding "**waardevolle boom**" aanwezige boom.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn burgemeester en wethouders tevens bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen indien het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**" dan wel ter plaatse van de aanduiding "**specifieke bouwaanduiding - monumenten**", ten aanzien van de plaats, afmetingen, onderlinge verhoudingen, wijze van situeren van de bebouwing ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen.

9.3

Bouwregels

Zolang en voor zover deze uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

9.4

Aanlegvergunning

9.4.1

Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "**specifieke vorm van wonen - 6B**" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het snoeien, verwijderen of beschadigen van de aanwezige bomen;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

9.4.2

Uitzonderingen

Het in **9.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de bomen tot gevolg (kunnen) hebben.

9.4.3

Toelaatbaarheid

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien het bestaande boskarakter niet wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

11.1 Ontheffingsbevoegdheid

11.1.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 1 m;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouw niet meer bedraagt dan 60 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwingmasten;
 3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m;
- f. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot ten behoeve van de bouw communicatiemasten, mits:
 1. de locatie is gelegen in een zoekgebied zoals aangewezen in het gemeentelijk plaatsingsplan;
 2. de plaatsing noodzakelijk is uit het oogpunt van een goed en samenhangend communicatienetwerk;
 3. sprake is van meerdere gebruikers van de mast;
 4. plaatsing zoveel mogelijk niet in de nabijheid van scholen plaatsvindt;
 5. de mast op zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving;
- g. 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 bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. ten behoeve van verwijdering van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**" dan wel "**specifieke bouwaanduiding - monumenten**" van de kaart, nadat de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken dan wel, indien geen sprake is van een rijksmonument, nadat naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak van de bescherming van de cultuurhistorische waarden is vervallen;
- b. ten behoeve van verwijdering van de aanduiding "**waardevolle boom**" indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak van de bescherming van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de aanwezige boombeplanting is vervallen;
- c. ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1

Procedure

- a. Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging of uitwerking ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- b. Voor het stellen van nadere eisen of het verlenen van een ontheffing ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening worden belanghebbenden gedurende een periode van twee weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Hiertoe wordt het ontwerp besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage gelegd. Voorafgaande aan de terinzegellegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking 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 terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

15.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **15.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Indien het gebruik, bedoeld in **15.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **15.4** 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de titel:

"Regels van het bestemmingsplan Enka-terrein van de gemeente Ede".

Ede, 27 juli 2009

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Parkeernormen

Bijlage 2 Besluit hogere waarden