

Toelichting



Bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2022'

December 2022
Versie: Ontwerp
NL.IMRO.0228.BP2022PAPL0001-0201

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Inhoud regeling	5
1.4. Procedure	5
1.5. Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.6. Leeswijzer.....	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
3. THEMA'S	12
3.1 Uitbreiding inhoud (bedrijfs)woning of (bedrijfs)woongebouw	12
3.2 Vergroten oppervlakte bijgebouw	13
3.3 Woningsplitsing	13
4. UITVOERBAARHEID (MILIEUASPECTEN)	14
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Inleidende bepalingen	15
5.3 Bestemmingsbepalingen	15
5.4 Algemene regels.....	17
5.5 Overgangs- en slotbepalingen	17
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
7. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	17
7.1 Vooroverleg	17

7.2 Zienswijzen	18
8. HANDHAVING	18
8.1 Handhaving in 3 fasen	18
8.2 Handhavingsprocedure	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad het Parapluplan Buitengebied Ede 2020 vastgesteld, waarmee een aantal aanpassingen en aanvullingen zijn doorgevoerd in de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Deze bestemmingsplanherziening omvat een tweetal procedurele wijzigingen voor bestaande regelingen en een nieuwe, aanvullende regeling op dat bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

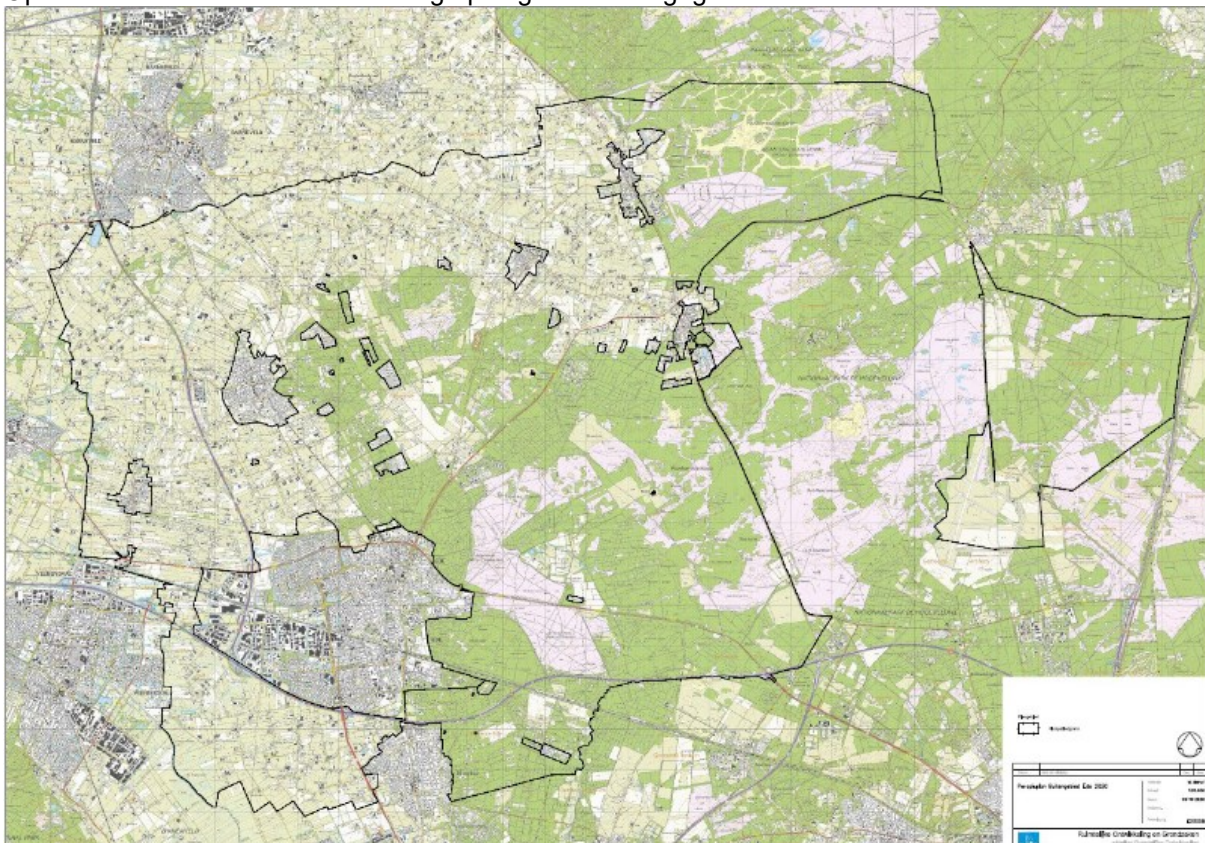
Het bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Buitengebied 2022' heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Ede, met uitzondering van enkele gebieden die navolgend beschreven staan. Het plangebied is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Buitengebied 2020'.

De bebouwde kom van Bennekom, Ede, Ederveen, Harskamp, Lunteren, Otterlo en Wekerom maken geen onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplan. Voor deze gebieden is het beleid voor het buitengebied niet van toepassing.

Een andere uitzondering vormt het bestemmingsplan 'Ede-West 2009'. Dit plangebied ligt tussen de A12 en de N224, ten westen van het bedrijventerrein Kievitsmeent en wordt aan de westzijde begrensd door de Kade. Voor dit gebied, dat voornamelijk woonbestemmingen en niet-agrarische bedrijven omvat, wordt reeds een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid.

Tenslotte heeft dit parapluplan ook geen betrekking op het bestemmingsplan 'Het Nationale Park De Hoge Veluwe' en de afzonderlijk bestemde recreatieterreinen. De met dit plan beoogde wijzigingen worden over het algemeen als onwenselijk beschouwd binnen dit natuurgebied en een belangrijk deel ervan is reeds uitgesloten. In voorkomende gevallen zal voor een bepaalde ontwikkeling soms specifiek maatwerk mogelijk zijn, maar dat valt daarmee buiten de reikwijdte van dit (algemene) parapluplan. Recreatieterreinen hebben reeds elk hun eigen specifieke bestemmingsplan.

Op onderstaande kaart is het volledige plangebied weergegeven.



Plangebied 'Parapluplan Buitengebied Ede 2022'

1.3. Inhoud regeling

Het voorliggende paraplu-bestemmingsplan is van toepassing op alle bestemmingsplannen, partiële herzieningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen buiten de bebouwde kom die vóór vaststelling van dit plan zijn vastgesteld, met uitzondering van de bestemmingsplannen 'Ede-West 2009', 'Het Nationale Park De Hoge Veluwe' en de recreatieterreinen.

Met dit paraplubestemmingsplan worden enkele reeds bestaande regels uit onderliggende bestemmingsplannen aangepast en er wordt een regeling toegevoegd. Navolgend worden de regelingen waar dit parapluplan betrekking op heeft kort toegelicht.

Uitbreiding inhoud (bedrijfs)woning of (bedrijfs)woongebouw

Met de inwerkingtreding van het Parapluplan Buitengebied Ede 2020 is een wijzigingsbevoegdheid geïntroduceerd voor uitbreiding van de inhoud van een (bedrijfs-)woning of woongebouw door de inzet van sloopmeters. Deze regeling is opgenomen voor de volgende bestemmingen: Agrarisch, Bedrijf, Cultuur en Ontspanning, Detailhandel, Gemengd-1, Gemengd-3, Horeca, Maatschappelijk, Maatschappelijk - militaire doeleinden, Recreatie, Sport en Wonen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze wijzigingsbevoegdheid voor elk van de bestemmingen omgezet naar een vergunningsmogelijkheid. Er is daarmee geen uitgebreide en kostbare procedure meer nodig waarbij eerst het bestemmingsplan wordt aangepast en daarna een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Vergroten oppervlakte bijgebouw

In de bestemmingsplannen Agrarisch Buitengebied Ede 2012, De Groene Grens en Bezemronde 1 Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming Wonen voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 200 m² door de inzet van sloopmeters. Met onderhavig parapluplan wordt deze wijzigingsbevoegdheid omgezet naar een vergunningsmogelijkheid. Er is daarmee geen uitgebreide en kostbare procedure meer nodig waarbij eerst het bestemmingsplan wordt aangepast en daarna een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Woningsplitsing

Met dit plan wordt een nieuwe mogelijkheid geïntroduceerd om, met in zet van sloopmeters, een reguliere woning in het buitengebied te splitsen in meerdere wooneenheden. In de afgelopen planperiode zijn tientallen gesplitste woningen gelegaliseerd na een handavingsprocedure. Hierdoor bestaat in praktijk een ongewenst verschil in de beoordeling van vergunningaanvragen en legalisatieverzoeken voor woningsplitsingen. Door de voorgestelde vergunningsmogelijkheid voor een ieder open te stellen wordt een eind gemaakt aan die verschillende benadering. Het creëren van een dergelijke vergunningsmogelijkheid zal bovendien leiden tot een significante afname van handavingsprocedures en legalisatieverzoeken die momenteel een onevenredig groot beslag leggen op het ambtelijke apparaat.

1.4. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan is gereguleerd via de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners. Met de overlegpartners zijn afspraken gemaakt in welke gevallen kan worden volstaan met een informeel ambtelijk overleg.

De gemeente kan per nieuw plan bepalen of zij inwoners en overige belanghebbenden in de gelegenheid stelt om een inspraakreactie op een voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Gelet op de aard van dit parapluplan is er geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het ruimtelijke proces wordt direct gestart met een ontwerpbestemmingsplan. Hiermee start formeel de juridische procedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Het college van Burgemeester en Wethouders beoordeelt of de zienswijzen op tijd zijn ingediend en of deze ontvankelijk zijn. Vervolgens bepaalt het college of de zienswijze aanleiding geeft om het ontwerp aan te passen. Voor het wettelijk vooroverleg wordt verwezen naar hoofdstuk 7 (Inspraak en overleg). Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5. Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2022' heeft betrekking op de volgende bestemmingsplannen in de gemeente Ede:

- Parapluplan buitengebied Ede 2020;
- Agrarisch Buitengebied Ede 2012;
- Bezemronde 1 Buitengebied;
- De Groene Grens;
- Natuurgebied Veluwe Ede 2013;

Inclusief alle partiële herzieningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen bij die bestemmingsplannen.

1.6. Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het geldende rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de verschillende thema's waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische regeling. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan het wettelijk vooroverleg. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat over de handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een aantal

projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

Dit paraplubestemmingsplan heeft geen betrekking op rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie worden de zeven ambities van de provincie Gelderland beschreven.

De zeven ambities die beschreven zijn:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat en
- Woon- en leefomgeving.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsverordening zijn onderwerpen genoemd die aandacht vragen in de uitwerking en motivering van omgevingsvergunningen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Via dit beleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en

de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een “Nadere invulling” van de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren.

Dit heeft geresulteerd in het ‘Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016’.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afoming/korting van sloopmeters;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het ‘woningrecht’ en het ‘bedrijfsrecht’ als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

Het functieveranderingsbeleid van de Regio Food Valley is niet van toepassing op de regelingen van dit parapluplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Ede 2040

Op 12 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Ede de Omgevingsvisie Ede 2040 ‘Dierbaar, Duurzaam en Dynamisch’ vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Ede de toekomst voor de leefomgeving van de gemeente voor de periode tot 2040. De volgende drie sleutelbegrippen staan hierin centraal:

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Vanuit deze drie begrippen is de toekomstvisie geschetst voor de gemeente Ede richting 2040. De toekomstvisie is uitgewerkt in vijf strategische keuzes:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

Sociaal en gezond:

- Voorzieningen toegankelijk en dichtbij met focus op bestaande centra (o.a. winkels, welzijn, sport, zorg, onderwijs en cultuur)
- Productie en aanbod van gezond en lokaal voedsel stimuleren

- Stimuleren ontmoeting
- Bewegvriendelijke en schone leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag
- Verbetering van de milieukwaliteit (in het bijzonder luchtkwaliteit met 50% gezondheidswinst in 2030)

Wonen:

- Gevarieerd woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming
- Dorpen bouwen voor eigen behoefte en behoud van voorzieningen
- Aan zuidkant van Foodvalley bouwen voor de (boven)regionale behoefte

2. Duurzame mobiliteit en energie

Duurzame mobiliteit

- In dorpen en wijken accent op lopen, fietsen via aantrekkelijke netwerken
- Auto doet stapje terug in Ede-stad voor kwaliteit openbare ruimte
- Krachtig OV op hoofdroutes (richting Wageningen, Arnhem, Utrecht en Amersfoort)
- Verdichten bij OV-knopen en voorzieningencentra
- Nieuw station Ede-west, goed voor wonen en werken (transformatie)
- Oversteekbaarheid grote (spoor)wegen verbeteren

Duurzame energie

- 70% duurzame energie in 2040, energieneutraal in 2050
- Ruimte maken voor kleinschalig opwekken (zon, wind en andere)
- Energiecorridors langs snelwegen A12/A30 en op bedrijfsterreinen
- Werk maken van energie-infrastructuur (laden, opslaan, transport)

3. De natuur als basis en de Veluwe centraal

Natuurlijke systemen als basis

- Natuur is leidend, dus natuurinclusief, klimaatrobust, circulair handelen
- In wijken en dorpen bouwen in meer lagen om groen te behouden en toe te voegen
- Werken aan robuuste groen- en waterstructuren voor biodiversiteit/klimaatadaptatie
- Kiezen voor natuurinclusieve circulaire landbouw

Zonering

- Veluwe op 1 met zonering en herkenbare poorten (o.a. station Ede-Wageningen, Otterlo en Ginkelse hei)
- Het Binnenveld is de groene long van de zuidkant van Foodvalley en Ede
- Een overgangsgebied van 1 tot 1,5 km van Veluwe naar Vallei

4. Werk maken van Foodvalley

- Ede kiest voor food en innovatie (Kennisas, agrarische proeftuin en vestigingsklimaat, 1 á 2% extra banen per jaar).
- Kennisas doorontwikkelen met hoogwaardige complementaire woon-werkgebieden.
- (Boven)stedelijke voorzieningen in Ede-centrum en WFC/station.
- Ruimte voor bedrijvenclusters langs de A30 en A12.
- Meer werk maken van hoogwaardige vrijetijdseconomie (o.a. recreatie, cultuur en horeca).
- In dorpen beperkt ruimte voor groei naar eigen (werk)behoefte.
- Herontwikkeling vrijkomende agrarische erven qua schaal/functie passend bij doelen Omgevingsvisie.

5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Compacte groei

- Meervoudig ruimtegebruik is het uitgangspunt.
- Compacte groei en een Ede-stad met hoogbouw.
- Anticiperen op toekomstige (technologische) ontwikkelingen.
- Verdichten heeft prioriteit, daarnaast verkennen van drie zoekgebieden: Kernhem-Noord (uitbreidingsgebied), De Klomp-Ederveen, Kennisas Ede-Wageningen.
- Balans in groei van wonen (11.000-15.000 woningen) en werken (90-110 ha)
- Ontwikkelingen sluiten aan op plaatselijke bereikbaarheid lopend, per fiets, auto of OV

Eigenheid

- Maak Ede-stad, de dorpen en het buitengebied meer onderscheidend met een ruimtelijk raamwerk.
- Het kenmerkende Edese landschap leesbaar houden en versterken.
- Rijke geschiedenis en cultureel erfgoed koesteren.

De vijf strategische keuzes geven richting aan de ontwikkeling van gemeente Ede.

2.4.2 Structuurvisie Ede Buitengebied

Op 29 september 2011 heeft de raad van de gemeente Ede de 'Structuurvisie Buitengebied Ede' 'Ruimte voor Kwaliteit' vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied Ede zet de gemeente Ede de koers uit voor het buitengebied tot 2030.

Het uitgestrekte buitengebied van Ede kent grote tegenpolen. Aan de ene kant de Veluwe: een natuurgebied van (inter)nationale allure. Aan de andere kant het intensief gebruikte agrarische landschap van de Vallei. In het midden Ede–stad; een knooppunt van bedrijvigheid en grootschalige infrastructuur. De stad en het landschap zijn in beweging. De dynamiek lijkt soms te botsen met de wens tot behoud en verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant. Met de Structuurvisie Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan nieuwe kwaliteit van het buitengebied van Ede; zowel op ruimtelijk/fysiek, economisch als op sociaal/maatschappelijk niveau. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- Een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak. De ontwikkeling dient zich te richten op sterke economische dragers en een aantrekkelijke en duurzame inrichting.
- Een sterke samenhang tussen stad en land. Het buitengebied en de stedelijke samenleving vormen één geheel.
- Een sterk groen-blauw casco, dat de natuurkernen met elkaar verbindt. Het sterke groen-blauwe casco is noodzakelijk, als antwoord op de voortschrijdende uitbouw van de stedelijke gebieden van Ede en Veenendaal en de voortschrijdende dynamiek van het buitengebied.
- Een sterke eigenheid van Ede. Alle nieuwe ontwikkelingen – zowel in grootschalige ontwikkelingen als in kleinere particuliere initiatieven – dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

2.4.3 Programma Buitengebied

December 2016 is het Programma Buitengebied vastgesteld. De transformaties in regelgeving van het Rijk en provincie en de veranderingen die spelen in het buitengebied, vormden voor de gemeente Ede de aanleiding om een Programma Buitengebied op te stellen. Het Programma Buitengebied vormt een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor het buitengebied dat is vastgelegd in de Structuurvisie 2011.

Het doel van het Programma Buitengebied is om een actueel, integraal kader te bieden, om het buitengebied vitaal te houden en voorbereid te zijn op huidige- en toekomstige ontwikkelingen, en daarbij de omgevingskwaliteit van het gebied te behouden en te versterken.

Het Programma Buitengebied richt zich hiervoor op vier thema's:

- de agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling;
- niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten;
- verblijfsrecreatie: toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken, ontwikkelingsmogelijkheden;
- omgevingskwaliteit, waaronder onder andere landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

Natuur en landschap worden in het programma gezien als omgevingskwaliteit. De kracht van Ede bestaat uit de verschillende landschapstypes in het buitengebied. De gemeente wil ruimte bieden voor ontwikkelingen in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de omgeving/landschapstypes

versterken. Dit wordt gedaan door middel van uitnodigingsplanologie, waarbij voor ruimtelijke ontwikkelingen randvoorwaarden en doelen worden gedefinieerd per gebiedstype. Daarnaast moet een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit van de omgeving.

2.4.4. Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede

In het Programma Buitengebied is de opgave geformuleerd om het functieveranderingsbeleid voor de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied nader uit te werken. Dit om de kwaliteit van het buitengebied te versterken en een verschuiving te weeg te brengen waarbij functiewisselingswoningen minder worden teruggebouwd op de locatie van het voormalig agrarisch bouwvlak zelf en meer aan de randen van dorpen of buurtschappen. Deze mogelijkheid om het functieveranderingsbeleid nader uit te werken staat ook beschreven in het regionale beleid Functieverandering (hoofdstuk 6).

In de Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede, hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 april 2018 (inwerkingtreding 12 juni 2018), wordt voorzien in een regeling waarbij verplaatsing van de functiewisselingswoning naar randen van dorpen of buurtschappen het uitgangspunt is.

3. Thema's

3.1 Uitbreiding inhoud (bedrijfs)woning of (bedrijfs)woongebouw

Voor de uitbreiding van de inhoud van een (bedrijfs)woning of (bedrijfs)woongebouw is in het Parapluplan Buitengebied Ede 2020 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan middels een wijzigingsplan een grotere inhoudsmaat tot maximaal 1000 m² worden toegestaan in ruil voor sloopmeters.

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt met voorliggend parapluplan vervangen door een vergunningmogelijkheid. Hiermee is er geen uitgebreide en kostbare procedure meer nodig waarbij eerst het bestemmingsplan wordt aangepast en daarna een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Dit betekent een significante lastenverlichting voor zowel burgers als het ambtelijke apparaat. De proceduretijd voor de uitbreiding van woningen en/of bijgebouwen wordt aanzienlijk verkort en gelijktijdig worden de verschuldigde legeskosten beperkt. De voorwaarden voor uitbreiding van de inhoud van een (bedrijfs)woning of (bedrijfs)woongebouw, zoals compenserende sloopmeters en een goede landschappelijke inpassing, blijven daarbij onveranderd.

De volgende regelingen worden met voorliggend parapluplan vervangen door een vergunningmogelijkheid:

Bestemmingsplan	Artikel	Te vervangen lid
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 3 Agrarisch	3.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 4 Bedrijf	4.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 6 Cultuur en Ontspanning	6.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 7 Detailhandel	7.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 8 Gemengd - 1	8.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 9 Gemengd - 3	9.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 10 Horeca	10.3.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 11 Maatschappelijk	11.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 12 Maatschappelijk - militaire doeleinden	12.3.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoning

Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 13 Recreatie	13.3.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoongebouw
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 14 Sport	14.4.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoongebouw
Parapluplan Buitengebied Ede 2020	Artikel 15 Wonen	15.4.1 Uitbreiding inhoud woning of woongebouw

3.2 Vergroten oppervlakte bijgebouw

Voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij een woonbestemming is in de bestemmingsplannen Agrarisch Buitengebied Ede 2012, Bezemronde 1 Buitengebied, De Groene Grens en alle (partiële) herzieningen van deze bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen per woonbestemming tot maximaal 200 m² in ruil voor sloopmeters.

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt met voorliggend parapluplan vervangen door een vergunningmogelijkheid. Hiermee is er geen uitgebreide en kostbare procedure meer nodig waarbij eerst het bestemmingsplan wordt aangepast en daarna een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Dit betekent een significante lastenverlichting voor zowel burgers als het ambtelijke apparaat. De proceduretijd voor de uitbreiding van woningen en/of bijgebouwen wordt aanzienlijk verkort en gelijktijdig worden de verschuldigde legeskosten beperkt. De voorwaarden voor uitbreiding van de inhoud van een (bedrijfs)woning of (bedrijfs)woongebouw, zoals compenserende sloopmeters en een goede landschappelijke inpassing, blijven daarbij onveranderd.

De volgende regelingen worden met voorliggend parapluplan vervangen door een vergunningmogelijkheid:

Bestemmingsplan (incl. alle (partiële) herzieningen van deze bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen)	Artikel	Te vervangen lid
Agrarisch Buitengebied Ede 2012	Artikel 15 Wonen	15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw
Bezemronde 1 Buitengebied	Artikel 15 Wonen	15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw
De Groene Grens	Artikel 10 Wonen	10.8.2 Vergroten oppervlak bijgebouw

3.3 Woningsplitsing

Naast de voornoemde aanpassingen van bestaande wijzigingsbevoegdheden naar vergunningmogelijkheden, wordt met dit plan een nieuwe mogelijkheid geïntroduceerd om - met de inzet van compenserende sloopmeters - een reguliere woning in het buitengebied te splitsen in meerdere wooneenheden (woongebouw).

In onze huidige bestemmingsplannen voor het buitengebied ('Agrarisch Buitengebied 2012', 'Natuurgebied Veluwe 2013', 'De Groene Grens', 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' en 'Bezemronde I Buitengebied') ontbreekt een mogelijkheid om een bestaande, legaal aanwezige woning te splitsen in meerdere wooneenheden. De twee-onder-één-kap-woning is weliswaar bekend in deze bestemmingsplannen als 'woongebouw' maar enkel als reeds bestaande situatie óf als volledig nieuwe ontwikkeling, zoals een functiewijziging.

Het was destijds een bewuste keuze om in de planregels geen algemene splitsingsmogelijkheid voor woningen op te nemen. Vele bestaande splitsingen waren op dat moment gelegaliseerd door het toevoegen van de aanduiding 'woongebouw'. Het ging in die gevallen telkens om situaties waarbij

overgangsrecht van toepassing was en waarbij voor de gemeente dus een zekere verplichting bestond om dit planologisch te regelen.

Daarbij heerste de gedachte dat hiermee het grootste deel van de woongebouwen bestemd was en dat het mede vanwege de mogelijke negatieve effecten op het karakter van het buitengebied en de woningbouwprogrammering ongewenst was om een regeling voor nieuwe gevallen in de planregels op te nemen. Maatwerk-oplossingen bleven in voorkomende gevallen wel mogelijk.

Bij deze maatwerk-oplossingen wordt feitelijk gebruikgemaakt van een specifieke optie uit het regionale functiewisselingsbeleid. Daarbij worden sloopmeters, die afkomstig zijn van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, ingezet voor het splitsen van een woning. De gemeente Ede heeft deze tool destijds niet overgenomen. Hierdoor ontstaat in de hedendaagse praktijk een ongewenst verschil in de beoordeling van vergunningaanvragen en legalisatie-verzoeken. Vergunningen worden geweigerd terwijl niet-vergunde situaties met terugwerkende kracht alsnog gelegaliseerd worden.

Door de voorgestelde vergunningmogelijkheid voor een ieder open te stellen wordt een eind gemaakt aan die verschillende benadering.

Zoals bij iedere afwijking van het bestemmingsplan wordt een initiatief over de volle breedte getoetst, waarbij de omgevingskwaliteit ter plaatse centraal staat. Het gaat dan niet enkel om ruimtelijke impact en milieutechnische aspecten, maar bijvoorbeeld ook om duurzaamheid en biodiversiteit. Het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is daarmee beter geborgd dan nu het geval is.

Tenslotte wordt met deze nieuwe mogelijkheid beoogd om een nieuwe impuls te geven aan de ontwikkeling van een betaalbaar en passend woningaanbod binnen de gemeente.

Bedrijfswoningen zijn nadrukkelijk uitgesloten van deze algemene vergunningmogelijkheid. Voor de meergeneratiewoning bestaat reeds een passende oplossing waarbij geen sprake is van een formele, planologische woningdeling. Splitsing van een bedrijfswoning kan op termijn leiden tot een afsplitsing van het bijbehorende bedrijf, waarmee een onwenselijke milieusituatie kan ontstaan voor de afgesplitste woning. Tegelijkertijd leidt zo'n afsplitsing doorgaans tot aanzienlijke belemmeringen in de bedrijfsvoering. Vaak blijkt voortzetting van het bedrijf zelfs volledig onmogelijk te worden. In situaties waarbij deze effecten zich niet of nauwelijks voordoen zou eventueel een maatwerk-oplossing overwogen kunnen worden.

Daarnaast is de vergunningmogelijkheid ook uitgesloten voor de gronden van bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe. Hier zijn nieuwe ontwikkelingen beperkt door de ligging in en nabij Natura2000-gebied.

De voorgestelde regeling voorziet in een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor burgemeester en wethouders om een omgevingsvergunning te verlenen voor het splitsen van woningen in het buitengebied. Voorwaarden hiervoor zijn onder andere:

- de inzet van sloopmeters conform het regiobeleid van Regio Foodvalley;
- de regeling is niet van toepassing op bedrijfswoningen;
- een woning mag gesplitst worden in maximaal 4 woningen;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.

4. Uitvoerbaarheid (milieuaspecten)

Het al dan niet voldoen aan de verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en omgevingsaspecten daarbij een rol spelen.

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien, behoudens woningsplitsing, niet in nieuwe ontwikkelingen die milieuaspecten als milieuzonering, geluid, externe veiligheid, kabels en leidingen zouden kunnen schaden. Voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij een woning of woongebouw en uitbreiding inhoud van een woning of woongebouw is in de huidige bestemmingsplannen immers al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De vergunningsmogelijkheid voor woningsplitsing voorziet niet in extra bouw mogelijkheden, wel is het van belang dat voor elke woningsplitsing getoets wordt of geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. Daarnaast mag de splitsing niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Daar waar uitbreidings-/ontwikkelmogelijkheden ontstaan in een landschappelijk, archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied, blijven de voorwaarden van toepassing die in het 'onderliggende' bestemmingsplan eventueel gelden vanwege de dubbelbestemmingen Waarde-Landschap, Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie. Daar waar het Waterschap eisen stelt aan bijvoorbeeld waterberging en afwatering blijven ook deze eisen van toepassing.

Via dit parapluplan worden ontwikkelingen enkel mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunningprocedure. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zal per situatie een goede afweging gemaakt worden over de ruimtelijke inpasbaarheid.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

5.3 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde waarvoor een nieuwe of gewijzigde regeling is opgenomen. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m² via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en

uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

Cultuur en Ontspanning

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor activiteiten ten behoeve van cultuur en ontspanning.

Detailhandel

De in het plangebied aanwezige winkels zijn als detailhandelsbedrijven bestemd. In de specifieke gebruiksregels is onder andere geregeld dat detailhandel in volumineuze goederen en buitenopslag van goederen niet is toegestaan. toelichting bij bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' 29

Gemengd - 1

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn de volgende functies mogelijk: Kaasmakerij met bijbehorende horeca categorie 1 en 2 (landwinkel), zalen en groepsaccomodaties. Het betreft een gedeelte van Landgoed Hoekelum. Deze functies maakten samen deel uit van één planologisch regime, daarom zijn ze in een nieuwe gemengde bestemming opnieuw samen bestemd.

Gemengd - 3

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn de volgende functies mogelijk: Horeca categorie 1 en 2 (restaurant), een kinderboerderij en een speeltuin met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren.

Horeca

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gebouwen en gronden die een horecafunctie hebben. Discotheken, dancings, casino's en automatenhallen zijn niet toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen maatschappelijke voorzieningen. De verschillende maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd door middel van een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kan een andere maatschappelijke voorziening worden toegelaten.

Maatschappelijk - militaire doeleinden

Een specifieke categorie bestemmingen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de magazijncomplexen. Om de specifieke regelingen die voor deze terreinen gelden te kunnen opnemen is hiervoor een aparte bestemming opgenomen.

Recreatie

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben (verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Binnen het plangebied zijn verschillende recreatieve functies aanwezig. Binnen deze bestemming hebben recreatiewoningen een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' gekregen.

Sport

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een sportfunctie hebben (sportterreinen en maneges). Binnen het plangebied zijn verschillende sportterreinen aanwezig. Ook de hier aanwezige voorzieningen vallen binnen de bestemming 'Sport'. De aanwezige maneges zijn voorzien van een aanduiding. In de planregels is hiervoor op onderdelen een ander regime opgenomen (paardenbak en hulpgebouw buiten het bouwvlak via een omgevingsvergunning). Door middel van deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd, met, op de functie en omgeving afgestemde, ontwikkelingsmogelijkheden.

Wonen (inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg); in een woongebouw zijn doorgaans twee zelfstandige wooneenheden toegestaan. In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de 'agrarische nevenactiviteit' ondergebracht met een

specifieke aanduiding

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene procedureregels

In deze regels is aangegeven welke procedure wordt toegepast bij toepassing van binnenplanse bevoegdheden tot afwijking van het bestemmingsplan.

5.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Paraplupla Buitengebied, Ede 2022'.

6. Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro.) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het bij deze wet horende Besluit ruimtelijke ordening (Bro.) wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro. geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerp-bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro. onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

In dit parapluplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die moeten worden aangemerkt als een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Jo. artikel 6.2.1 Bro. Kostenverhaal is in dit geval dan ook niet aan de orde.

7. Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafsprake gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er enkel een provinciaal belang bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode krijgt een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden beoordeeld en geven mogelijk aanleiding het ontwerpplan aan te passen. Het al dan niet gewijzigde bestemmingsplan en de reactie op de ingediende zienswijzen worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Dit gebeurt, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn, maximaal 12 weken na het einde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

8.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2 Handhavingprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.