



Toelichting bestemmingsplan

“Ede, Parapluplan Wonen”

15 september 2020

Versie 01

NL.IMRO.0228.BP2020PAPL0001-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	<u>INLEIDING.....</u>	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	8
1.3	INHOUD REGELING	8
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	9
1.5	LEESWIJZER	9
2	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	10
2.1	PLANMETHODIEK	10
2.2	PLANINHOUD.....	10
3	<u>BELEID.....</u>	12
3.1	RIJKSBELEID.....	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	14
4	<u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....</u>	15
4.1	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
5	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	16
5.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	16
6	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	17
6.1	INLEIDING	17
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	17
7	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	19
7.1	VOORONTWERP	19
7.2	VOOROVERLEG	19
7.3	ZIENSWIJZEN.....	19
8	<u>HANDHAVING.....</u>	20

8.1	ALGEMEEN	20
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	20
9	<u>BIJLAGEN</u>	<u>21</u>

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Ede is - bij digitalisering van de bestemmingsplannen tussen 2010 en 2014 - voor de functie 'Wonen' aangesloten bij de landelijke standaard. Daar waar mag worden gewoond, is in functieomschrijvingen/doeleindenomschrijvingen de functie 'Wonen' opgenomen. 'Wonen' is in de begripsbepaling niet omschreven.

Daarnaast is bij de bouwbepalingen opgenomen welk type woning (aaneengebouwd, vrijstaand etc.) is toegestaan. Een woning is wel gedefinieerd in de begripsbepaling: 'Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. Met deze koppeling tussen de functie 'Wonen' en de uitleg van het begrip 'woning' was naar onze mening geborgd dat er in vrijstaande, aaneen gebouwde, gestapelde etc. woningen slechts één huishouden toegestaan is.

Eerder heeft de Raad van State concreet uitgesproken dat dit principe alleen geldt bij de nieuwbouw van een woning: dan moet er namelijk aan de bouwvoorschriften worden getoetst. In de loop van 2018 zijn meer vergelijkbare uitspraken gedaan, waaronder een uitspraak die betrekking heeft op de wijk Veldhuizen A in Ede. Bij een wijziging van bestaande bouw mag echter alleen aan de functiebeschrijving worden getoetst. Bij inpassende wijzigingen zijn de bouwregels veelal niet beperkend om woning op te delen in kamerverhuur. En gebruiksbepalingen zijn onvoldoende om kamerverhuur tegen te gaan. Er blijkt dus concreet dat er in die gevallen geen koppeling meer is tussen de functie 'Wonen' en het begrip 'woning'. Het gevolg is dat allerlei woonvormen (waaronder kamerbewoning) dan zijn toegestaan. Dit is nooit de bedoeling geweest van de gekozen systematiek zoals hierboven beschreven.

Om deze omissie te herstellen is op 18 april 2019 een voorbereidingsbesluit genomen, waarmee is aangekondigd dat onderhavig paraplubestemmingsplan wordt opgesteld om de vigerende bestemmingsplannen aan te passen.

Inhoudelijk sluit dit bestemmingsplan aan bij het voorbereidingsbesluit.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Ede, paraplubestemmingsplan Wonen" heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Ede, dus ook op het buitengebied.

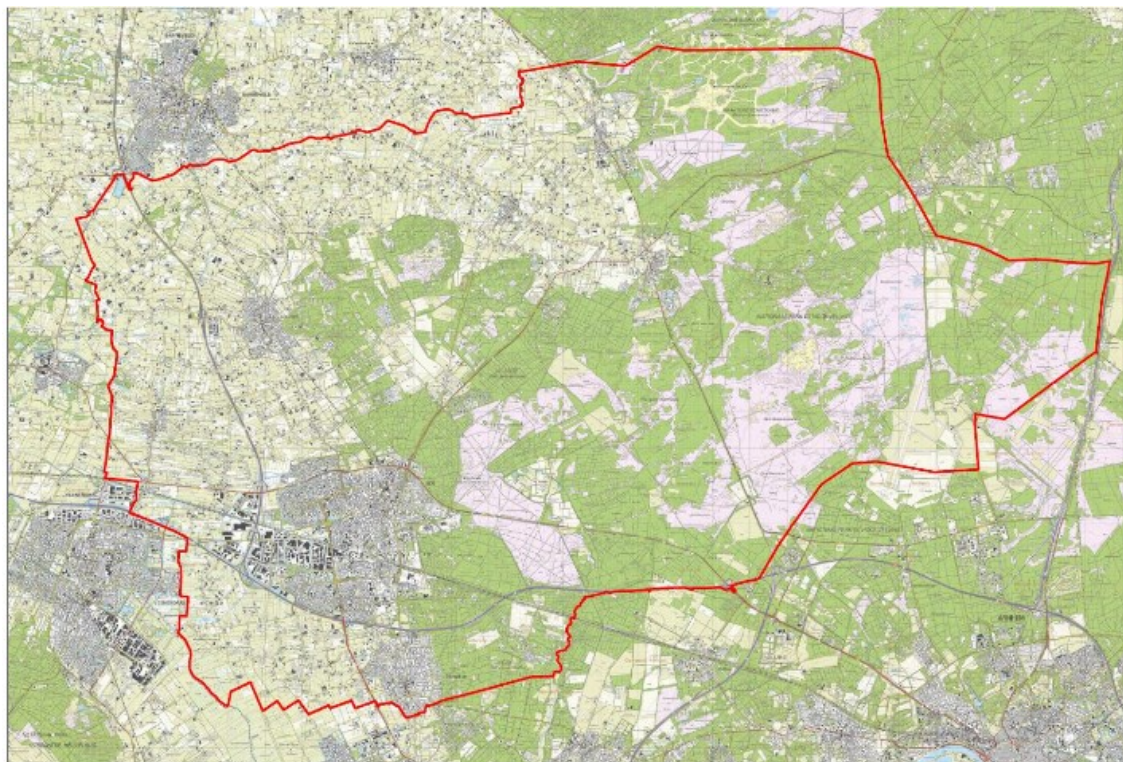


Fig 1: Het plangebied betreft de gehele gemeente

1.3 Inhoud regeling

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of 'thematische herziening'. Normaliter vervangt het nieuw bestemmingsplan de voorheen geldende bestemmingsplannen. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels.

Een paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is het corrigeren van een omissie in de bestemming 'Wonen'.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen van kracht blijven. De herziening betreft uitsluitend een regeling ten aanzien van Wonen aan alle 'onderliggende' bestemmingsplannen.

Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing op alle gemeentelijke bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Voor zover deze plannen bepalingen over wonen bevatten worden deze vervangen door de regels van dit parapluplan. In het geval er in deze plannen geen bepalingen over wonen staan, worden de regels van dit parapluplan als aanvulling gezien. Voor het overige blijven de geldende bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen dus gewoon gelden.

In toekomstige bestemmingsplannen waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt, wordt de nieuwe regeling voor Wonen integraal opgenomen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing op alle geldende bestemmingsplannen van de gemeente Ede.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende paraplubestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting.

De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg aan de regels en de verbeelding.

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting omvat de beschrijving van het plan. Het derde hoofdstuk bevat een beschrijving van het (rijks-, provincie- en gemeentelijk) beleid dat van toepassing is. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet. In hoofdstuk 7 wordt het participatietraject beschreven, en in het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze de handhaarbaarheid is geborgd.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en de bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

2.2 Planinhoud

De woonbestemming in de diverse bestemmingsplannen van de gemeente Ede geeft te veel ruimte om woningen te “verkameren” en woningen te splitsen. Dit is niet de bedoeling geweest van de opgenomen regeling. Om die reden is besloten deze omissie te repareren door beperking van de mogelijkheden, aangezien het college grip wil op verkamering.

Doordat er geen goede verbinding is tussen het begrip “wonen” en “woning” is het begrip wonen breed te interpreteren en kunnen er meerdere huishoudens in een gebouw dat feitelijk bedoeld is voor één huishouden worden ondergebracht. Met andere woorden: allerlei vormen van bewoning (studentenhuisvesting, huisvesting arbeidsmigranten etc.) zijn bij recht mogelijk.

Vorbereidingsbesluit en huisvestingsverordening

Er is een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ontwikkelingen op dit vlak te reguleren. Hiermee wordt voor een periode van een jaar uitgesloten dat zelfstandige woningen bij recht worden omgezet naar onzelfstandige woningen of naar meerdere zelfstandige woningen. Het besluit is in werking getreden op 19 april 2019.

Indien verkameren of splitsen wel gewenst is, kan dit met een afwijkingsmogelijkheid - die is geformuleerd in het voorbereidingsbesluit - worden toegestaan.

Per 1 juli 2019 is de Huisvestingsverordening aangepast waardoor er nu ook een onttrekkingsvergunning benodigd is voor verkamering en splitsing. Op de aanvraag om een onttrekkingsvergunning wordt positief beschikt indien ook de omgevingsvergunning kan worden verleend. Verder kunnen regels worden gesteld t.a.v. geluidwerendheid en kunnen woon- en leefregels worden opgelegd.

Een bijkomstigheid van een vergunningenstelsel op basis van de Huisvestingsverordening, is dat de kans op geslaagde planschadeclaims als gevolg van de vaststelling van het parapluplan beperkt is.

Aanpassingen van de bestemming ‘Wonen’

Het paraplubestemmingsplan is een juridische reparatie van de bestemmingsregelingen van de bestemmingsplannen waardoor verkamering of splitsing van woningen goed wordt geregeld.

Er bestaat geen principiële bezwaar tegen het verkameren of splitsen van woningen, maar er dient er wel sprake te zijn van een goede balans. Enerzijds gaat het om een goede verdeling in de woningvoorraad, en anderzijds een goed woon- en leefklimaat in woonwijken.

Het uitgangspunt van het voorbereidingsbesluit en de vergunningverlening op basis van de huisvestingsverordening is dat onzelfstandige kamerbewoning in sommige gebieden bij recht mogelijk moet zijn, zoals in centra en gemengde gebieden. Deze mogelijkheid wordt niet beperkt.

Voor (burger)woningen in het buitengebied geldt dezelfde omissie in de plansystematiek. Dit gaan we met het paraplubestemmingsplan goed regelen. Voor onzelfstandige kamerbewoning is daar dan ook een aparte omgevingsvergunning nodig, waarbij een afweging gemaakt wordt of het de woon- en leefkwaliteit niet onevenredig beïnvloedt.

Bij agrarische bedrijfswoningen is in bestemmingsplannen van de gemeente Ede duidelijk bepaald dat het wonen gericht is op één huishouden. Bovendien speelt daarbij mee dat er een relatie tot het bedrijf moet zijn. Hier is geen wijziging nodig.

Hospitakamerverhuur

Hospitaverhuur is de verhuur van een kamer in een woning waarbij de hoofdgebruiker ook in de woning woonachtig is. Hospitaverhuur willen we apart beschouwen. In het bestemmingsplan definiëren we hospitaverhuur als verhuur van maximaal twee kamers, aan één persoon per kamer. Hospitaverhuur mag in alle woningen plaatsvinden, behalve in (agrarische) bedrijfswoningen.

Doelstellingen bestemmingsplan

- Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt kamergewijze verhuur in centrum- en gemengde gebieden rechtstreeks toegestaan.
- Kamergewijze verhuur in woningen en appartementen in overige gebieden willen we alleen mogelijk laten zijn via een afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met name een concentratie van deze vormen van kamergewijze verhuur kan overlast veroorzaken (parkeren) en het woon- en leefklimaat aantasten (geluidshinder, beeldkwaliteit). Via de vergunningsprocedure kan per situatie bekeken worden in hoeverre hier sprake van is.
- Hospitaverhuur is overal toegestaan indien het verhuur van maximaal twee kamers betreft aan één persoon per kamer.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie-of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is

Er is bij dit paraplubestemmingsplan Wonen geen sprake van rijksbelangen. De conclusie is dan ook dat het parapluplan niet in strijd is met rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie is op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

'Vanuit ons rijke verleden en het heden werken we aan de toekomst. We bevinden ons op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend. We zien veel op ons afkomen. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen van ons stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Niet alles kan zomaar. Balans is nodig. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. We zullen keuzes moeten maken. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.'

Onder Gezond en Veilig wordt verstaan 'een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Conclusie

Voor het paraplubestemmingsplan Wonen zijn er geen bijzondere thema's uit de Omgevingsvisie van toepassing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Bennekom. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

Voor het onderhavige bestemmingsplan bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die extra aandacht vragen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie gemeente Ede

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het woningbouwprogramma (6.000 woningen van 2015 tot 2030) dat past bij de groeiprognoses in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit;
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties;
3. Betaalbare woningvoorraad;
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen;
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad;
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau;
7. Wonen in het groen;
8. Wonen in Food Valley.

Het parapluplan Wonen sluit aan bij de Woonvisie. Tegen verkamers (onzelfstandige bewoning) en splitsen is geen principieel bezwaar, maar er dient daarbij sprake te zijn van een goede balans. Enerzijds gaat het om een goede verdeling in de woningvoorraad, en anderzijds een goed woon- en leefklimaat in woonwijken.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een aanpassing n.a.v. jurisprudentie en betreft geen wijziging van bouwmogelijkheden. Het past binnen de beschreven beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Milieu- en omgevingsaspecten

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.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk: het beperkt slechts het aantal woonvormen dat bij recht mogelijk is in een woning. Ook vindt er geen wijziging van bouwmogelijkheden plaats. De toetsing van de gebruikelijke aspecten zoals archeologie, ecologie, geluidshinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, etc. is daarmee niet noodzakelijk. Een goed woon- en leefklimaat is reeds in voldoende mate gegarandeerd omdat de woonbestemming reeds mogelijk is.

Kamergewijze verhuur in woningen en appartementen buiten “Centrum” en “Gemengd” is alleen mogelijk via een afwijkingsprocedure. Met name een concentratie van deze vormen van kamergewijze verhuur kan overlast veroorzaken (parkeren) en het woon- en leefklimaat aantasten (geluidshinder, beeldkwaliteit). Via de afwijkingsprocedure kan per situatie bekeken worden in hoeverre hier sprake van is, en daarmee een goede afweging worden gemaakt over de ruimtelijke inpasbaarheid. Daarvoor zijn een aantal handvatten en criteria gegeven in de afwijkingsregeling in artikel 3.4. van het bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is.

Financiële haalbaarheid

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de (kosten van de) uren opgenomen in de de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden voor de gemeente.

De voorzienbaarheid van de beperking van de gebruiksmogelijkheden vloeit voort uit de strekking van de toelichting van geldende bestemmingsplannen, het voorbereidingsbesluit van april 2019 en het onttrekkingsstelsel opgenomen in de Huisvestingsverordening van juli 2019.

De financieel-economische haalbaarheid is in voldoende mate aangetoond.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het 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. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibilitetsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Het parapluplan heeft betrekking op de functie wonen binnen de diverse bestemmingsomschrijvingen en doeleindenomschrijvingen. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende regels

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden 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.

6.2.2 Bestemmingsregels

Alleen voor de bestemming Wonen is in dit bestemmingsplan verder vorm gegeven. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Wonen

In dit artikel wordt geregeld dat het wonen zoals benoemd in diverse bestemmingen en functieomschrijvingen moet worden gelezen als “wonen in de vorm van een woning”. Daarmee wordt de relatie gelgd tussen het wonen en de woning en dat deze geschikt en bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Deze reparatie geldt echter niet voor de centrumbestemming en gemengde bestemmingen. Daar blijft de oorspronkelijke bestemming in stand en is het wonen niet gekoppeld aan een woning en dus niet aan slechts één huishouden.

In artikel 3.1. onder c wordt geregeld dat ook hospitaverhuur in woningen is toegestaan.

De afwijkingmogelijkheid van artikel 3.3. is opgenomen om onder voorwaarden kamergewijze verhuur te kunnen toestaan in de woningen waar in principe slechts één huishouden is toegestaan.

6.2.3 Algemene regels

Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: 'Ede, Parapluplan Wonen'.

7 Inspraak en overleg

7.1 Voorontwerp

Het voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van de regels zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening en het voorbereidingsbesluit van april 2019. Er is om die reden voor gekozen om geen voorontwerpplan te publiceren ten behoeve van inspraak.

7.2 Vooroverleg

Met de overlegpartners is de werkafpraak tot stand gekomen dat enkel vooroverleg noodzakelijk is waar belangen worden geraakt van de betreffende partners. Dit parapluplan voorziet uitsluitend in een juridische reparatie voor de functie “wonen” binnen de diverse bestmmingsomschrijvingen of doeleindenomschrijvingen. Er hoeft daarom geen vooroverleg te worden gevoerd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpparaplubestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk geweest om een zienswijze in te dienen. De twee ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de “Nota Zienswijzen Parapluplan Wonen”. Ambtshalve wijzigingen zijn benoemd in de “Nota van wijzigingen Parapluplan Wonen”

8 Handhaving

8.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. 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 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning 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 of de overtreding in is 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. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9 Bijlagen

Bijlagen bij toelichting

1. Nota zienswijzen Parapluplan Wonen
2. Nota van wijzigingen Parapluplan Wonen