



# **NOTA VAN WIJZIGINGEN**

'Parapluplan Buitengebied Ede 2020'

**24 juni 2021**

## Inleiding

Het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' is ten opzichte van de nu ter besluitvorming voorliggende definitieve versie op enkele onderdelen aangepast. Het betreft enkele ondergeschikte aanpassingen, deels vanwege een ingediende zienswijze, deels als ambtshalve wijziging in overleg met Omgevingsdienst de Vallei.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betreffen uitsluitend (tekstuele) aanpassingen van de planregels:

## Planregels

- **Schuilgelegenheid**  
Artikel 3.2.1 lid d: de afstand tussen een niet-agrarisch bestemmingsvlak en een schuilgelegenheid bedraagt tenminste 30 meter en de afstand tussen een agrarisch bouwvlak en een schuilgelegenheid bedraagt tenminste 30 meter (*verduidelijking n.a.v. zienswijze*)
- **Bouwhoogte windturbine**  
Artikelen 3.2.3, 4.2.2, 7.2.2, 10.2.2, 11.2.2, 12.2.2, 13.2.2 en 14.2.2: in de oorspronkelijke tekst was sprake van een afwijkingsmogelijkheid tot een bouwhoogte tot maximaal 20 meter. Dit wordt gewijzigd naar maximaal 30 meter. Hiermee wordt beter aangesloten bij de praktijk en het gemeentelijke streven naar duurzaamheid (*sluit tevens aan bij zienswijze*)
- **Bed & Breakfast of zorggerelateerde voorzieningen in een bijgebouw**  
Artikelen 3.3.2, 4.3.1, 6.3.1, 7.3.1, 8.3.1, 9.3.1, 11.3.1, 14.3.1, 15.3.1 en 15.3.2:
  - lid c is komen te vervallen. Deze bepaling zag op het aanbrengen van rookmelders, maar blijkt reeds geregeld in het Bouwbesluit.
  - lid h is komen te vervallen. Volgens deze bepaling zou uitsluitend een tijdelijke vergunning verleend kunnen worden. In overleg met team Recreatie en Omgevingsdienst is besloten om dit lid te schrappen zodat per locatie een passende vergunning verleend kan worden.
- **Uitbreiding (bedrijfs-) woning of woongebouw**
  - Artikelen 3.4.1, 4.4.1, 6.4.1, 7.4.1, 8.4.1, 9.4.1, 10.3.1, 11.4.1, 12.3.1, 13.3.1, 14.4.1 en 15.4.1: betreft de inzetbaarheid van compenserende sloopmeters. Deze mogen ook afkomstig zijn van een andere locatie uit de Regio FoodValley. In het ontwerp-bestemmingsplan werd verwezen naar 'plangebied'; dat is nu om misverstanden te voorkomen gewijzigd in 'Regio FoodValley'.
  - Artikelen 6.4.1, 8.2.1, 9.2.1, 9.4.1, 12.2.1, 12.3.1  
Een woongebouw ('twee-onder-een-kap') komt ook voor bij bedrijfsbestemmingen en moet dan worden aangemerkt als bedrijfswoning. De tekst is hierop aangepast.
- **Vormwijziging bouwvlak recreatiewoning ('Bos'-bestemming)**  
Artikel 6.3.2: reeds bestaande wijzigingsbevoegdheid. Tekstuele aanpassing.
- **Paardenbak met schuilgelegenheid buiten het bestemmingsvlak**  
Betreft een bestaande afwijkingsmogelijkheid die abusievelijk zowel bij 'Agrarisch' als bij 'Wonen' was opgenomen in de planregels. Om onduidelijkheden te voorkomen is de regeling bij 'Wonen' verwijderd; hierdoor veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet.
- **Afwijkingsmogelijkheid voor energiebesparende voorzieningen**  
Artikel 17.2 onder g. Tekstuele aanpassing. In het oorspronkelijke ontwerp was sprake van 'verduurzamende voorzieningen'. De term 'energiebesparende voorzieningen' is beter te begrijpen.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is op enkele ondergeschikte onderdelen aangepast t.o.v. het oorspronkelijke ontwerp. De wijzigingen vloeien voort uit een zienswijze of zijn ambtshalve correcties op het ontwerp.