

Wijzigingsregeling Beleidsregel Welstand

De raad van de gemeente Ede;

Gelezen het voorstel van 11 november 2025, zaaknummer 501210;
gelet op artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht;
gelet op artikel 4.19 van de Omgevingswet;
gelet op artikel 22.29, lid 3 van het Omgevingsplan gemeente Ede.

Overwegende dat:

In de Beleidsregel Welstand Ede (2024) enkele onvolkomenheden zaten die met de voorliggende wijzigingsregeling hersteld moeten worden;

Het vanwege de dienstverlening gewenst is om in de Beleidsregel Welstand Ede met een technische doorverwijzing alle nog geldende beeldkwaliteitsplannen te tonen op het Omgevingsloket (DSO).

Artikel I

De Beleidsregel Welstand wordt als volgt gewijzigd:

A

In de aanhef wordt «Beleidsregel Welstand» vervangen door: Beleidsregel Welstand Ede.

B

In paragraaf 1.2 wordt in de eerste alinea de zin «De gemeente heeft *welstandscriteria voor kleine bouwwerken*, waaronder ook installaties en nutsgebouwen (hoofdstuk 2). » vervangen door:

De gemeente heeft *welstandscriteria voor kleine bouwwerken* in stedelijk gebied, waaronder ook installaties en nutsgebouwen (hoofdstuk 2).

C

In paragraaf 1.2 komt onder het kopje 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit' in de derde alinea de tekst «(heden 2023)» te vervallen.

D

In paragraaf 1.3 wordt de tekst «Actuele beeldkwaliteitsplannen zijn opgenomen in de Welstandskaart en meer informatie is op te vragen bij de gemeente.» vervangen door:

Actuele beeldkwaliteitsplannen zijn opgenomen in de Welstandskaart. Voor bouwwerken buiten stedelijk gebied geldt sinds 2011 het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen hierin een onlosmakelijk geheel. Meer informatie is op te vragen bij de gemeente.

E

In paragraaf 1.5 wordt de tekst «Voor kleine plannen als dakkapellen, uitbouwen en installaties bieden de Beleidsregel Kleine Bouwwerken (stedenbouwkundig) en deze beleidsregel (architectuur) houvast. Deze standaarden spreken over trendsetters.» vervangen door:

Voor kleine plannen als dakkapellen, uitbouwen en installaties biedt deze beleidsregel houvast. Er wordt gesproken over trendsetters.

F

In paragraaf 1.6 komt de zin «Het BKP Buitengebied (2012) wordt momenteel geactualiseerd en zal separaat blijven gelden voor bouwwerken buiten stedelijk gebied.» te vervallen.

G

In de aanhef van hoofdstuk 2 wordt de zin «Voor beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten gelden de criteria voor kleine bouwwerken niet.» vervangen door:

Voor beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten en in het buitengebied gelden de criteria voor kleine bouwwerken niet.

H

In paragraaf 2.2 wordt «het Bouwbesluit» vervangen door: de gestelde milieuregels.

I

In hoofdstuk 4 onder het kopje ‘Welstandskaat’ worden aan de opsomming beeldkwaliteitskaarten na nummer 27, een nummer 28 en 29 toegevoegd die komen te luiden:

- 28) Bedrijventerrein Kievitsmeent II, Ede
- 29) Buitengebied Ede
- 30) Stationsweg 124a, Ede

J

In hoofdstuk 4 onder het kopje ‘Welstandskaat’ wordt na de opsomming een nieuwe alinea toegevoegd die komt te luiden:

Aanvullend gelden de beeldkwaliteitsplannen die zijn opgenomen in een toelichting bij een ‘bestemmingsplan’ of een ‘TAM-omgevingsplan’ die na 1 januari 2025 zijn vastgesteld als toetsingskader voor de realisatie van het betreffende planologische besluit. Op termijn zal worden onderzocht of deze beeldkwaliteitsplannen worden toegevoegd aan het hierboven genoemde overzicht of dat ze kunnen vervallen.

Artikel II

1. Aanvragen die vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingsregeling zijn ontvangen, worden behandeld op basis van de Beleidsregel Welstand zoals deze gold op het moment van ontvangst van de aanvraag.
2. Bezwaar- en beroepsprocedures die zijn ingesteld vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingsregeling, worden behandeld op basis van de Beleidsregel Welstand Ede die van toepassing was ten tijde van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op achtste dag na die van bekendmaking.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2025, zaaknummer 501210

De raad voornoemd,

De griffier,

M.L. Engelsman

de voorzitter,

mr. L.J. Verhulst

Toelichting

Met de voorliggende wijzigingsregeling ‘Beleidsregel Welstand’ wordt de op 19 december 2024 vastgestelde beleidsregel gewijzigd. Het gaat om ondergeschikte wijzigingen om de dienstverlening te verbeteren. Gelijktijdig met deze wijzigingsregeling wordt ook het wijzigingsbesluit “Omgevingsplan gemeente Ede (Vangnetregeling, grondslag welstand en nummering)” vastgesteld. Daarmee wordt onder andere een directe verwijzing vanuit het Omgevingsplan gemeente Ede naar de Beleidsregel Welstand Ede mogelijk in het Omgevingsloket (DSO).

In het navolgende wordt hierop een verdere toelichting gegeven.

Wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Ede (Vangnetregeling, grondslag welstand en nummering)’

Het gaat hierbij om een wijziging van artikel 22.7 en 22.29 van het omgevingsplan van rechtswege.

Met de Omgevingswet verhuist de regeling van welstandstoezicht vanuit de wet (voorheen Woningwet) naar het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet regelt de gemeente welstand dus zelf in het omgevingsplan. De gemeente neemt regels over het uiterlijk van bouwwerken en over de plaatsing van bouwwerken op in het omgevingsplan.

Op basis de oude regeling in de Woningwet moest de gemeenteraad een beleidsregel (welstandnota) opstellen met betrekking tot het ‘uiterlijk’ en de ‘plaatsing’ van een bouwwerk. De Omgevingswet heeft hierin meer ruimte gelaten voor de gemeenten om zelf keuzes te maken in het omgevingsplan. Daarmee zijn ook de grondslagen voor beleidsregels over het ‘uiterlijk’ van bouwwerken en de ‘plaatsing’ van bouwwerken onder de Omgevingswet anders dan onder het oude recht. Ook de bevoegdheid tot vaststelling van deze beleidsregels is gewijzigd.

Op basis van artikel 4.19 Omgevingswet stelt de gemeenteraad beleidsregels vast over het 'uiterlijk' van bouwwerken, voor zover in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken. Onder 'uiterlijk' van bouwwerken wordt in dit verband verstaan vormgeving, maatvoering, materiaalgebruik en kleurgebruik. Beleidsregels over aspecten die gaan over de 'plaatsing' van bouwwerken, zijn dus geen beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Voor de 'plaatsing' van bouwwerken kan het college van burgemeester en wethouders beleidsregels opstellen op basis van artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze beleidsregels gaan over de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit te verlenen. De gemeenteraad kan ervoor kiezen deze bevoegdheid in het omgevingsplan aan de gemeenteraad toe te kennen (artikel 4:81, lid 2 Awb).

Met het onderhavige wijzigingsbesluit wordt de bevoegdheid om beleidsregels over de 'plaatsing' van bouwwerken op te stellen aan de gemeenteraad toegekend. Daarvoor is een toevoeging gemaakt in het omgevingsplan in artikel 22.29, lid 3. Dat heeft namelijk als voordeel dat de beleidsregels over het 'uiterlijk' en de 'plaatsing' van bouwwerken kunnen samengevoegd in één beleidsregel, zoals dat op basis van het voorheen geldende recht ook gold. De integratie van beide aspecten in één beleidsregel vergroot de vindbaarheid en het gebruiksgemak van de regels.

Verder is met het onderhavige wijzigingsbesluit de juridische grondslag naar de actuele welstandsnota in de artikelen 22.7 en 22.29 aangepast. Op basis van het overgangsrecht werd namelijk nog verwezen naar de oude Woningwet. Vanwege de actualisatie van de Beleidsregel Welstand Ede is dat niet meer de juiste verwijzing.

Wijzigingsregeling 'Beleidsregel Welstand Ede'

In de Beleidsregel Welstand Ede (vastgesteld op 19 december 2025) is vermeld dat het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied wordt geactualiseerd. Daarmee is het buitengebied buiten de reikwijdte gebleven van deze beleidsregel. Helaas is de actualisatie van het BKP Buitengebied om meerdere redenen vertraagd dit jaar en zal naar verwachting pas volgend jaar verder worden opgepakt. Om dit beleidskader voor inwoners en bedrijven wel goed vindbaar te maken wordt het geldende beeldkwaliteitsplan nu technische gekoppeld aan de Beleidsregels Welstand Ede. Omdat in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied nog wordt verwezen naar inmiddels achterhaalde bronnen en documenten, wordt een erratum toegevoegd met de actuele verwijzingen.

Voor de inzichtelijkheid van het omgevingsrecht worden ook de andere geldende beeldkwaliteitsplannen technisch gekoppeld aan de Beleidsregel Welstand Ede. Daarvoor is het nodig dat de beleidsregel op verschillende onderdelen wordt gewijzigd. Hieronder volgt een korte toelichting op de wijzigingen.

Onderdeel A

De citeertitel van het document werd niet consequent gebruikt en daarom wordt de titel van het document gewijzigd in de opgenomen citeertitel 'Beleidsregel Welstand Ede'.

Onderdeel B

In deze zin is 'in stedelijk gebied' toegevoegd, om duidelijk te maken dat de welstandscriteria voor kleine bouwwerken niet gelden in het buitengebied. Doordat in hoofdstuk 4 een koppeling wordt gemaakt naar het geldende beeldkwaliteitsplan Buitengebied, is het nodig om op andere plaatsen in de beleidsregel concreter aan te geven wat het toepassingsbereik is.

Onderdeel C

De tekst (heden 2023) heeft geen toegevoegde waarde kan zelfs op termijn verwarrend werken. Daarom is dit tekstdeel vervallen.

Onderdeel D

Deze aanpassing wordt gedaan vanwege de integratie van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied in de onderhavige beleidsregel.

Onderdeel E

In deze tekst is de verwijzing naar de 'beleidsregel kleine bouwwerken' vervallen, omdat deze verwijzing overbodig is en tot verwarring kan leiden. De inhoud van de 'beleidsregel kleine bouwwerken' is zodanig concreet dat sprake is van beoordelingsregels voor kleine bouwwerken die direct een plek moeten krijgen in het op te stellen Omgevingsplan Ede. Daarmee ligt het niet voor de hand om deze verwijzing in de Beleidsregel Welstand Ede te handhaven.

Onderdeel F

Zoals hierboven al is aangegeven heeft de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan buitengebied vertraging opgelopen. Doordat we het geldende beeldkwaliteitsplan buitengebied door middel van een interne

verwijzing integreren in de 'Beleidsregel Welstand Ede', is de informatie over de actualisatie overbodig. Zodra het beeldkwaliteitsplan buitengebied is geactualiseerd, dan wordt de Beleidsregel Welstand Ede daarop vervolgens ook weer aangepast.

Onderdeel G

In dit tekstonderdeel is 'en in het buitengebied' toegevoegd om daarmee duidelijk het toepassingsbereik af te bakenen. Zie ook toelichting bij onderdeel B.

Onderdeel H

Er werd abusievelijk nog verwezen naar het in 2024 vervallen 'Bouwbesluit'. Dit is met deze aanpassing gecorrigeerd.

Onderdeel I

De nog geldende beeldkwaliteitsplannen zijn in de opsomming toegevoegd.

Onderdeel J

Na 1 januari 2025 zijn 'bestemmingsplannen' of 'TAM-omgevingsplannen' vastgesteld waarbij in de toelichting een beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Deze gelden als toetsingskader voor de realisatie van het betreffende planologische besluit. Op termijn zal worden onderzocht of deze beeldkwaliteitsplannen worden toegevoegd aan het hierboven genoemde overzicht of dat ze kunnen vervallen.